

# **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des  
**Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Selm**  
**"Industrie- und Gewerbegebiet Bork"**  
(Nördliche Erweiterung)

Stadt Selm  
Amt für Stadtentwicklung und  
Bauen [65]  
Adenauerplatz 2  
59379 Selm

[www.stadtselm.de](http://www.stadtselm.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>4.0</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>2</b>
<b>5.0</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>2</b>
5.1	Landesplanerische Zuordnung.....	2
5.2	Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – .....	3
5.3	Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
5.4	Verbindliche Bauleitplanung.....	3
5.5	Landschaftsplan Nr. 3 für den Raum Selm .....	5
5.6	Klima- und Lufthygienegutachten für den Kreis Unna .....	5
5.7	Stadtökologisches Gutachten .....	5
5.8	Sonstige fachspezifische Untersuchungen .....	5
<b>6.0</b>	<b>EMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>6</b>
6.1	Lärmschutz .....	6
6.2	Staub- und Geruchsemissionen.....	8
<b>7.0</b>	<b>BEWERTUNG DER ERGEBNISSE DES SCHALLGUTACHTENS UND ABWÄGUNG DER BELANGE .....</b>	<b>8</b>
<b>8.0</b>	<b>BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>13</b>
<b>9.0</b>	<b>ERLÄUTERUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTEES .....</b>	<b>13</b>
<b>10.0</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>13</b>
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
10.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
10.4	Landespflegerische Festsetzungen .....	18
10.5	Örtliche Bauvorschriften – Textliche Festsetzungen .....	19
<b>11.0</b>	<b>NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE .....</b>	<b>19</b>
<b>12.0</b>	<b>VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETS, ANBINDUNG AN DEN ÖPNV .....</b>	<b>19</b>
<b>13.0</b>	<b>BODENHYGIENISCHE UNTERSUCHUNGEN .....</b>	<b>20</b>

<b>14.0 BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN .....</b>	<b>20</b>
<b>15.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETS.....</b>	<b>20</b>
15.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation.....	20
15.2 Entwässerung des Plangebiets.....	20
<b>16.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....</b>	<b>20</b>
<b>17.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE .....</b>	<b>21</b>
<b>18.0 FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>21</b>
<b>19.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....</b>	<b>21</b>
19.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	21
19.2 Umweltbericht .....	22
<b>20.0 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN / REALISIERUNG DER PLANUNG/ FINANZIERUNG .....</b>	<b>22</b>
<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>23</b>

## 1.0 EINLEITUNG

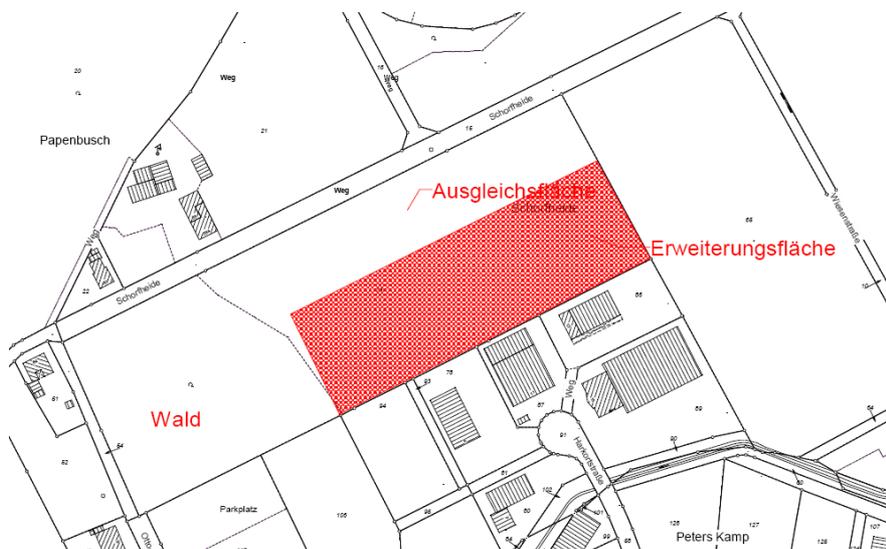
Die Stadt Selm beabsichtigt, den für einen Teil des Industrie- und Gewerbegebietes am Bahnhof in Bork geltenden Bebauungsplan Nr. 80, in nördliche Richtung zu erweitern.

Durch diese Erweiterung soll ein Flächenangebot für hier ansässige, gering emittierende Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 BauGB nach den **vor** der Neufassung des BauGB ( Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) vom 30.07.2011 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt, da das Verfahren bereits mit dem Aufstellungsbeschluss v. 16.09.2010 förmlich eingeleitet wurde und die Beteiligung nach §4 BauGB bereits durchgeführt wurde.

## 2.0 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage Bork und umfasst die Freifläche zwischen der Straße Schorfheide und dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet am Bahnhof. Aus der nachfolgenden Abbildung geht die Lage und beabsichtigte Nutzung des Erweiterungsgebietes hervor



### Übersichtsplan

Das Plangebiet wird den Festsetzungen des zurzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 80, entsprechend gewerblich genutzt. Das Erweiterungsgelände wird landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teil der Fläche ist ein kleines Waldstück vorhanden, das erhalten wird.

## 3.0 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Selm hat es sich zum Ziel gemacht, die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung auf die beiden Siedlungsschwerpunkte der Ortsteile Selm und Bork zu beschränken. Die im Zusam-

menhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie aktuell vorgenommene Erhebungen belegen durchaus eine kontinuierliche Flächennachfrage in beiden Stadtteilen, auch wenn sich diese auf Grund der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren verhaltener zeigte. Der überwiegende Anteil der Grundstücksverkäufe erfolgt an innergemeindlich verlagernde und erweiternde Betriebe. Diese Entwicklung entspricht den Zielen der Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsplanung Selms. Damit soll zum einen ein Abbau des hohen Pendlerüberschusses und zum anderen eine Qualitätsverbesserung in den Stadterneuerungsgebieten durch Auflösung von Gemengelagen erzielt werden.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 80 wird das bestehende Gewerbegebiet entsprechend der anhaltenden Nachfrage in nördlicher Richtung um ca. 1,18 ha gewerblich nutzbarer Fläche vergrößert. Mit der Ausweitung des Industriegebietes schafft die Stadt Selm die Voraussetzungen zur Erweiterung der am nördlichen Ende der Harkortstraße angesiedelten Betriebe.

Ferner wird mit der Aufstellung des vorliegenden Erweiterungsplanes das vorhandene Waldstück bauleitplanerisch gesichert und das Industrie- und Gewerbegebiet nach Norden durch einen rund 45 m breiten Grünstreifen abgegrenzt.

#### **4.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Grenzen des Bebauungsplanes werden wie folgt grob beschrieben:

- im Norden durch die Straße „Schorfheide“;
- im Osten durch eine gedachte Linie, ca. 100 m westlich der Wiesenstraße;
- im Süden durch eine Linie entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der am nördlichen Ende der Harkortstraße gelegenen Gewerbegrundstücke;
- im Westen durch die Otto-Hahn-Straße.

Aus der in Kapitel 2 dargestellten Abbildung geht die Lage des Plangebiets hervor.

#### **5.0 PLANUNGSVORGABEN**

##### **5.1 Landesplanerische Zuordnung**

Die Stadt Selm liegt am nordöstlichen Rande des Ruhrgebietes, zwischen dem Bevölkerungsbalungsraum des Reviers und dem weiträumig besiedelten Münsterland. Sie ist in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Dortmund und des südlich angrenzenden Mittelzentrums Lünen eingebunden. Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung der Landesplanung ist Selm im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen von 1995 als Mittelzentrum dargestellt.

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund / Unna / Hamm formuliert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die bei der

gemeindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus stellt sich der GEP als so genannter Landschaftsrahmenplan dar, der durch die Landschaftspläne zu konkretisieren ist.

Die Bundesstraße B 236 sowie mehrere Land- und Kreisstraßen verbinden die Stadt mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz. Die Bahnlinie Dortmund – Enschede durchquert das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung mit Haltepunkten in Selm, Selm- Beifang und Bork.

Die zusammenhängenden Siedlungsbereiche von Selm-Altstadt und -Beifang bilden den Siedlungsschwerpunkt Selm, dem die Stadtzentrumsfunktion zukommt. Als weiterer Siedlungsschwerpunkt hat Bork Nahversorgungsfunktionen zu erfüllen. Der abseits der beiden Siedlungsschwerpunkte gelegene Ortsteil Cappenberg ist nach Landesplanung als Wohnplatz kategorisiert.

## **5.2 Gebietentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil –**

Gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach dem mit Erlass des Ministers für Verkehr, Energie und Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17. Juni 2004 genehmigten Gebietentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – Westlicher Teil – Dortmund/Kreis Unna/Hamm) liegt das Plangebiet am Rand eines „Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB), im Übergang zum „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“.

## **5.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1997 stellt für den Bereich des Plangebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ und im westlichen Teil „Wald“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## **5.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "Industrie- und Gewerbegebiet am Bahnhof" sowie in dem Bebauungsplan Nr. 80 „Industrie- und Gewerbegebiet Bork“ erfasst. Für die Fläche des Erweiterungsgebietes besteht bisher kein Bebauungsplan.



### **5.5 Landschaftsplan Nr. 3 für den Raum Selm**

Die Erweiterungsfläche ist im Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel "Erhaltung" belegt. Nach der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes gehört dieser Bereich zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 5 Beifang.

Südlich der Straße Schorfheide ist die Anlage einer Baumreihe vorgesehen (Maßnahme Nr. 135).

### **5.6 Klima- und Lufthygienegutachten für den Kreis Unna**

Für das Stadtgebiet Selm wurden durch den Kommunalverband Ruhrgebiet im Jahre 1993 die klimatologischen Verhältnisse durch eigene Messungen und anhand der vorhandenen Daten beschrieben und bewertet. Aus den Ergebnissen der Untersuchungen und ihrer Bewertung ergibt sich laut Gutachten der Schluss, dass auf dem Selmer Gebiet keine signifikant negativen Erscheinungen auftreten. Speziell für Bork wird herausgestellt, dass die klimatische Situation als recht günstig anzusehen ist. Im Hinblick auf zukünftige Stadtentwicklungen ist es angebracht, sich eher nach Westen oder Norden zu orientieren als nach Osten, da bei sehr austauschschwachen Ostwetterlagen die Frischluft aus diesem Gebiet sehr wichtig ist. Die westlichen Winde sind meist stark und daher ist eine gute Austauschsituation vorherrschend. Nach der synthetischen Klimafunktionskarte ist der Erweiterungsbereich dem Freilandklima zugeordnet:

Ungestörter Temperatur- Feuchte- Verlauf, windoffen, normale Strahlung, keine Quellen für Luftverunreinigungen, Frischluftgebiet für die Stadt. Das Waldstück ist dem Waldklima zugeordnet.

### **5.7 Stadtökologisches Gutachten**

Das im Jahre 1992 im Auftrage der Stadt Selm vom Kommunalverband Ruhrgebiet vorgelegte stadtökologische Gutachten enthält die Ergebnisse empirischer Erhebungen im Sinne einer Stadtbiotopkartierung im so genannten besiedelten Bereich und ergänzende planerische Empfehlungen für eine stadtökologisch verträgliche Siedlungsflächenentwicklung.

Die Erweiterungsfläche wird wegen ihrer Zugehörigkeit zum Landschaftsschutzgebiet nicht im Stadtbiotopkataster genannt. Als stadtökologische Maßnahme ist am Rande des Industrie- und Gewerbegebietes eine Gehölzpflanzung vorgesehen.

### **5.8 Sonstige fachspezifische Untersuchungen**

Um eine ausreichende Datengrundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 zu erhalten und im Hinblick auf eine größtmögliche Rechtssicherheit wurden für dessen Aufstellung im Jahre 2006 zwei umfangreiche Untersuchungen in Auftrag gegeben.

- Das vom Ingenieurbüro afi aus Haltern vorgelegte Gutachten untersucht die bestehende Schallsituation im Bereich des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes am Bahnhof ein-

schließlich der durch die östliche Erweiterung neu entstehenden Schallquellen und deren Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche und prognostiziert zu erwartende Schallemissionen, die zukünftig zu erwarten sein können. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde durch das Ingenieurbüro iso die zu erwartenden Verkehrsmenge ermittelt

Wegen der besonderen Bedeutung des Emissionsschutzes, auch in Bezug auf die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen, wird die Thematik nicht nur im Umweltbericht, sondern auch im Kapitel 6.0 dieser Begründung behandelt.

- Die BBE Handelsberatung Münster erstellte ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Selm. Es dient unter anderem dazu, rechtssichere Festsetzungen zum vollständigen oder teilweisen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bzw. bestimmten Warensortimenten in den Industrie- und Gewerbegebieten zu treffen.

Daraus resultierende Festsetzungen werden im Kapitel 10.0 dargelegt.

## **6.0 EMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Lärmschutz**

#### Ergebnisse des Lärmgutachtens

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 37 wurde vom Ingenieurbüro afi ein Lärmgutachten erarbeitet. Die Aussagen des Gutachtens haben auch für den Bebauungsplan Nr. 80 Gültigkeit.

Bei Erstellung dieses Lärmgutachtens wurde zur Beurteilung der zulässigen Emissionen die Vorbelastungen aus den bestehenden B-Plangebietes Nr. 80 und Nr. 11 (siehe auch Übersichtsplan "Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes", Kapitel 5.4) ermittelt. Zur Bestimmung der Geräuschemissionen wurden die Betriebe zu ihren Betriebsarten und Betriebsabläufen durch den Gutachter befragt, Ortsbegehungen und Geruchsemissionsmessungen durchgeführt. Die Berechnung der Vorbelastungen erfolgte nach ISO 9613 – Teil 2. Die bestehenden Gebäude im Untersuchungsgebiet zwischen Kolpingstraße, Bahnhofstraße, Schorfheide und Wiesenstraße wurden in den Berechnungen als Hindernisse berücksichtigt. Bei der Berechnung wurden entsprechend der TA Lärm Zuschläge für Ruhezeiten für Wohngebiete mit berücksichtigt. Weitergehende Informationen zur Methodik und den Ergebnissen des Lärmgutachtens sind im Umweltbericht dargestellt.

Nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sollen folgende Orientierungswerte bei der Planung von Gewerbegebieten in der Nachbarschaft eingehalten werden.

**Tabelle 1: Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbelärm**

Nutzung	Orientierungswerte	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Kurgebiete, Pflegeheime, Krankenhäuser	45	35
Reine Wohngebiete	50	35
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	40
Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	60	45
Gewerbegebiet	65	50
Industriegebiet	70	70

Folgende Nutzungen wurden für die benachbarten Bebauungen definiert:

**Tabelle 2: Definition der Art der Nutzung in angrenzenden Baugebieten**

Immissionsbereich	Nutzung
Kolpingstraße B-Plan Nr. 48	WA
Kolpingstraße unbeplanter, sog. § 34er Bereich, Haus-Nr. 1 bis 37	WR
Bahnhofstraße	WA
Schorfheide 60	GE
Wiesenstraße Nr. 15/16	WA
Wiesenstraße Nr. 24/35	Außenbereich (Einstufung wie MI)
Schorfheide	Außenbereich (Einstufung wie MI)
Kreisstraße	Außenbereich (Einstufung wie MI)

Das Gutachten stellt fest, dass es gegenwärtig tags schon zu Überschreitungen der Orientierungswerte in den angrenzenden Wohngebieten an der Kolpingstraße sowie nachts an der Kolpingstraße, der Bahnhofstraße sowie an der Schorfheide kommt.

Untersuchungsgrundlage war hierbei ein Szenario, dass von einer maximalen Vollaustattung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes ausgeht ("Worst-Case"-Szenario).

In diesem Szenario wurden jeder Realnutzung innerhalb des Plangebietes sowie innerhalb der Bebauungsplangebiete Nr. 11 und Nr. 80 die Geräuschemissionen auf Grundlage des Abstandserlasses NRW (maximale Schallemissionen, die laut Bebauungsplan zulässig sind) und die Geräuschemissionen der Realnutzung zugeordnet. Für die Prognose der Vorbelastung wird für die bestehenden Betriebe jeweils der höhere Wert aus Realnutzung und Emissionen nach Abstandserlass angesetzt. Für alle nicht belegten Flächen werden Emissionen angesetzt, die den Bedingungen des Abstandserlasses NRW genügen.

Die bestehende Vorbelastung kann wegen der durch die Bebauungspläne Nr. 11, und Nr. 80 gewährleisteten Baurechte realistischerweise nicht reduziert werden. Ein Ansteigen der derzeitigen Vorbelastung kann durch entsprechende Vorgaben bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren für die Gewerbebetriebe und Freiflächen in den rechtskräftigen Plangebieten vermieden bzw. verringert werden.

Aus dem Erweiterungsgebiet darf sich kein akustisch relevanter Beitrag zur Erhöhung der Vorbelastung ergeben.

### Ergebnisse des Verkehrslärmgutachtens

Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden durch das Ingenieurbüro afi, Haltern auch die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung untersucht.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten in der Kolpingstraße und der Bahnhofstraße um mehr als 10 dB und im Plangebiet selber um mindestens 5 dB unterschritten werden. Es sind im Bebauungsplan Nr. 37 keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich. Da sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 80 in noch größerer Entfernung zu den genannten Wohnsiedlungsbereichen befindet, erübrigen sich hier ebenfalls derartige Festsetzungen.

### **6.2 Staub- und Geruchsemissionen**

Das Staatliche Umweltamt kam in seiner Beurteilung hinsichtlich Staub- und Geruchsemissionen zum Bebauungsplan Nr. 80 zu dem Ergebnis, dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. Im Übrigen eröffnen die Regelungen des § 15 BauNVO beim Planvollzug im Genehmigungsverfahren (Einzelfallprüfung) eine abschließende Feinsteuerung der Gewerbeansiedlung. Weitergehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Eine ausführliche Darstellung der Beurteilung der Staub- und Geruchsemissionen erfolgt im Umweltbericht.

### **7.0 BEWERTUNG DER ERGEBNISSE DES SCHALLGUTACHTENS UND ABWÄGUNG DER BELANGE**

Die berechneten Beurteilungspegel müssen in Bezug gebracht werden zu den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Die Orientierungswerte sorgen für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Sie sind eine sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes. **Sie sind keine Grenzwerte.**

Die Orientierungswerte haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen einwirken können.

Sie gelten für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben oder den Schutz einzelner Objekte. Die Orientierungswerte unterscheiden sich somit nach Zweck und Inhalt von immissionsschutzrechtlich festgelegten Werten wie etwa den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Im Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" wird deutlich, dass schon heute an einigen Immissionsorten, insbesondere an der Straße „Schorfheide“, Überschreitung der Orientierungswerte vorliegen.

Um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können, ist es erforderlich, die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in Relation zu ihren tatsächlichen Auswirkungen zu betrachten.

Das Schallgutachten stellt fest, dass bereits eine Vorbelastung besteht.

In der hinsichtlich ihrer Belästigungen weitestgehenden Variante "Maximale Vollausslastung", nimmt der Gutachter die maximal zulässigerweise entstehenden Schallemissionen an und kommt – bezogen auf den Abschnitt der Straße „Schorfheide“ Hausnr. 65 – zu Beurteilungspegeln von max. 62,2 dB (A) am Tage und max. 49,4 dB (A) nachts. Diese Werte stellen Überschreitungen der für MI- Gebiete geltenden Orientierungswerte dar. Sie müssen jedoch in Bezug zu den heute real existierenden umweltrelevanten Rahmenbedingungen und zu aktuellen Erkenntnissen der Lärmforschung gebracht werden. Ferner sollte nicht unbeachtet bleiben, dass die Variante "Maximale Vollbelegung" zwar eine rechtlich mögliche Situation untersucht, die sich jedoch real kaum ergeben wird.

Ein störungsfreies Wohnen (und Schlafen) wird nach aktuellen Erkenntnissen angenommen, wenn im Gebäude bei geschlossenen Türen und Fenstern Innenpegel in Wohnräumen von 40 dB(A) am Tage und in Schlafräumen 30 dB(A) in der Nacht nicht übersteigen. Bei sogenannten Normalfenstern, die zum Lüften in Kippstellung stehen, kann eine Schallpegelminderung von etwa 15 dB(A) in Ansatz gebracht werden. Unter Berücksichtigung dieser Schalldämpfung sind nachts Innenpegel von 34,4 dB(A) zu erwarten, bezogen auf den o.g. Außenpegel von max. 49,4 dB(A). In der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 ist dazu angemerkt, dass ab einem Außenpegel von 45 dB(A) bei auch teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Wie bereits erwähnt ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Berechnung um ein theoretisches Modell handelt und die Vorbelastung mit der Gesamtbelastung identisch ist.

Aus dem Erweiterungsgebiet darf sich kein akustisch relevanter Beitrag zur Erhöhung der Vorbelastung ergeben.

Die vorgenannten Aussagen gelten nur für Beurteilungspegel, deren Grundlage ein für die Tag- bzw. Nachtzeit ermittelter Mittelungspegel ist, so wie er auch beim vorliegenden Gutachten berechnet wurde. Dieser Mittelungspegel berücksichtigt die verschiedenen Einzelschallereignisse, deren Pegel deutlich über den als noch zumutbar anzusehenden Beurteilungspegeln liegen können. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen tagsüber die Orientierungswerte um bis zu 30 dB und nachts um bis zu 20 dB überschreiten.

In der folgenden Tabelle werden – losgelöst vom vorliegenden Gutachten – einige repräsentative Beispiele aus der Fachliteratur für einzelne Schallereignisse genannt.

**Tabelle 3: Lärmemissionen typischer Geräuschquellen**

<b>dB(A)</b>	<b>typische Geräuschquellen</b>
100	..... Presslufthammer in 10 m Entfernung, Kreissäge ..... Diskothek (Mittelungspegel)
90	..... beschleunigender Lkw in 7,5 m Entfernung
80	..... Rasenmäher in 10 m Entfernung ..... Pkw mit 120 km/h in 25 m Entfernung
70	..... laute Gespräche
60	..... normales Gespräch
50	..... übliche Unterhaltung (innen), leise Radiomusik
40	..... leises Sprechen, Kühlschrankgeräusch
30	..... leichtes Blätterrauschen, Flüstern in 1 m Entfernung
20	..... Atemgeräusche eines Schlafenden, tropfender Wasserhahn
10	..... "vollkommene Stille", Schneefall

Diese Übersicht verdeutlicht, dass

- Werte unter 30 dB(A) letztlich kaum nennenswerte Störfaktoren darstellen,
- die übliche zwischenmenschliche Kommunikation sich in Bereichen um 40 bis 50 dB(A) bewegt,
- mit deutlich angehobenem Sprachpegel Werte von über 60 dB(A) erreicht werden können und
- Schallereignisse, die sich dem Bereich von 70 dB(A) nähern oder gar höher liegen, gemeinhin schon dann als starke Störung empfunden werden, wenn sie nur kurzfristig auftreten; in einem Dauergeräusch dieser Intensität ist regelmäßig ein gesundes Wohnen nicht möglich.

Das vom Ingenieurbüro Flörke vorgelegte Gutachten weist eine eindeutige Vorbelastung durch bestehende bzw. durch heute rechtlich schon mögliche Nutzungen nach, wobei der Begriff "Vorbelastung" – wie ausgeführt – einer relativierenden Betrachtungsweise bedarf.

Die Rechtsprechung misst dem Aspekt der Vorbelastung eine große Bedeutung bei. Das Bundesverwaltungsgericht macht beispielsweise deutlich, dass auch die Belange des Immissions-schutzes in der Abwägung keinen absoluten Vorrang haben:

*„Jede Bauleitplanung hat sich an den Besonderheiten des jeweiligen Plangebiets und seiner Umgebung auszurichten. Ob ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet im Hinblick auf die Belange eines benachbarten Wohngebietes rechtmäßig ist, hängt insbesondere davon ab, ob die planende Gemeinde in einer dem Gebot gerechter Abwägung entsprechenden Weise auf das konkrete Wohngebiet Rücksicht genommen hat. Insoweit kann es auf vorhandene Vorbelastungen und*

*ihre rechtliche Bewertung ankommen. Welche Bedeutung sie für die Abwägung durch die Gemeinde haben, wird sich jedoch regelmäßig erst im Zusammenhang mit allen übrigen abwägungsbeachtlichen Faktoren ermitteln lassen. Zu beachten sind beispielsweise nicht nur die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB), sondern auch die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB) und der – einer schrankenlosen Beplanung des Außenbereiches widersprechende – Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Die Frage nach der Zumutbarkeit von Lärmbelastigungen als – absolutes – Kriterium für die Rechtmäßigkeit einer Bauleitplanung wäre daher zumindest missverständlich.“*

(BVerwG, Beschl. v. 18. Dezember 1990 – 4 NB 19.90)

Angemerkt wird bei dieser Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes besonders, dass die Gemeinde in ihrer Abwägung neben den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch die Belange der Wirtschaft und die Schonung des Außenbereichs neben den weiteren, im Baugesetzbuch genannten Belangen, zu beachten hat. Auch die DIN 18005 führt aus, dass der Belang des Schallschutzes in der Abwägung aller Belange ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen darstellt. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere bei bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Wie im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes ausgeführt, müssen in die Abwägung neben den Interessen der Nachbarn des Industrie- und Gewerbegebietes auch die Belange der Wirtschaft, d.h. das Ermöglichen von Investition und die Schaffung von Arbeitsplätzen eingestellt und abgewogen werden. Die Ausweisung von Gewerbeflächen ist eine in die Zukunft gerichtete Aufgabe der Stadt. Es wurde bereits zu früheren Zeitpunkten angeführt, dass im bestehenden Gebiet ansässige Betriebe großes Interesse an der Erweiterungsfläche haben.

Geeignete Alternativen zur Erweiterung des Gebietes bestehen nicht und wären auch nicht zielführend, weil durch die genannten Betriebe eine gewisse Standortbindung gegeben ist. Die städtischen Siedlungsbereiche werden von den im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebieten eingegrenzt. Im Rahmen der Erarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes (Dezember 2004) wurden in einer aus Vertretern der Parteien und Verwaltung bestehenden Arbeitsgruppe Alternativstandorte für Industrie- und Gewerbegebiete im Stadtgebiet ermittelt und bewertet. Es bestand Einvernehmen darüber, dass sich eine zukünftige gewerbliche Entwicklung nur an den Standorten der beiden bestehenden Gewerbegebiete an der Werner Straße in Selm und am Bahnhof Bork ergeben kann. Alle anderen Standorte würden einen erheblichen Eingriff in den planungsrechtlichen Außenbereich und damit in die, die Siedlungsbereiche der Stadt umgebenden Naturräume bedeuten. Eine Inanspruchnahme der Naturräume über das jetzt vorgesehene Maß hinaus würde auch von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna sowie der Bezirksregierung nicht genehmigt. Im aktuellen Gebietsentwicklungsplan ist eine Darstellung

dahingehend erfolgt, dass nur Erweiterungen der beiden v. g. bestehenden GI- bzw. GE- Gebiete möglich sein werden.

Unabhängig von den planungsrechtlichen Überlegungen würde die Ausweisung eines neuen Gewerbestandortes einen enormen Aufwand an finanziellen Mitteln erfordern, weil sämtliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung eines solchen Gebietes neu geschaffen werden müssen.

Hinsichtlich der Schallsituation ist im Ergebnis festzustellen, dass die derzeitige Vorbelastung bereits die Orientierungswerte der DIN 18005 zwar überschreitet, wobei jedoch hierbei heute bereits theoretisch mögliche Emissionen eingerechnet wurden.

Bei den im Schallgutachten betrachteten Emissionsszenarien handelt es sich um rein theoretische Zukunftsmodelle, die nicht auf die heutigen realen Gegebenheiten abstellen.

Realistischerweise kann nicht davon ausgegangen werden, dass sämtliche im Industrie- und Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe ihre derzeitigen Betriebsabläufe so ändern, dass die maximal möglichen Emissionen, die der Abstandserlass zuließe, erzeugt würden.

Aus den vorgenannten Überlegungen kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Das Erfordernis der Planung ist belegt.
- Zu dem vorgesehenen Standort gibt es keine vertretbaren Alternativen.
- Die Planung muss den berechtigten Belangen der Bewohner in den angrenzenden Wohngebieten unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht werden

## **8.0 BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Wie erläutert, besteht am vorgesehenen Erweiterungsstandort eine Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Aufgabe der Stadtentwicklung ist es, Nutzungs- und daraus resultierende Flächenansprüche so weit aufeinander abzustimmen und zu steuern, dass eine Verbesserung der Lebensverhältnisse erreicht werden kann, ohne die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt außer Acht zu lassen. Auch zukünftig ist sicherzustellen, dass durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine entsprechende Entwicklung im Abgleich mit den vorhandenen öffentlichen und privaten Belangen erfolgt. Der nachfrageorientierte Angebotscharakter der Planung bedingt eine klare und übersichtliche Festsetzungsstruktur, die einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung vorgibt und hinsichtlich der Bandbreite der zu berücksichtigten Belange, Interessen und Anforderungen planerisch robust ist.

## **9.0 ERLÄUTERUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTES**

Die gesamte Erweiterungsfläche zum Bebauungsplan teilt sich auf in einen gewerblich nutzbaren Bereich, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und das vorhandene Waldstück. Die Gewerbeflächen verfügen über keine eigene Erschließung. Sie sind nur im Zusammenhang mit den Vordergrundstücken nutzbar.

## **10.0 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Belange aller Betroffenen ausreichend berücksichtigen zu können, wird zur Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der rechtsverbindlich wirkende Festsetzungen enthält.

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Stadt Selm hat es sich zum Ziel gemacht, die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung auf die beiden Siedlungsschwerpunkte der Ortsteile Selm und Bork zu beschränken. Der überwiegende Anteil der Grundstücksverkäufe erfolgt an innergemeindlich verlagernde und erweiternde Betriebe. Diese Entwicklung entspricht den Zielen der Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsplanung Selms

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächenpotenziale sind im Wesentlichen erschöpft, und die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden neue Industrie- und Gewerbegebiete nur in sehr begrenztem Maße zulassen. Ein stadtentwicklungsplanerisches Ziel der Stadt Selm ist es daher, die bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen für produzierende und

handwerkliche Betriebe zu sichern. Diese Betriebe können, anders als z.B. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen kaum in andere Baugebietskategorien ausweichen.

Die zusätzlich gewonnene gewerbliche Baufläche soll für produzierende und handwerkliche Betriebe gesichert werden. Daher enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Steuerung und zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen.

Vergnügungsstätten stellen eine Zweckentfremdung dieser Flächen dar und führen letztlich zu einem höheren Flächenverbrauch. Zudem sind sie auf Grund ihres geringem Investitionsbedarfs und der vergleichsweise hohen Ertragsstärke Auslöser für den sog. „Trading-Down-Effekt“, der zu einer Entwertung der Gebietsstruktur und zu einer Verdrängung der traditionellen Gewerbebetriebe führt.

Von Bordellbetrieben gehen wegen der sich aus diesem Milieu ergebenden Begleiterscheinungen Störungen aus, die der städtebaulichen Struktur des Plangebietes zuwider laufen. Im Bebauungsplan kann gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, dass auch einzelne Anlagen in den Baugebieten nicht zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Nach Maßgabe dieser Regelung können auch Bordellbetriebe im Gewerbegebiet planungsrechtlich ausgeschlossen werden, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

#### Einschränkung der gewerblichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im bestehenden Plangebiet wird bestimmt durch Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und Industriegebiete (§ 9 BauNVO), wobei ihre Nutzungen Beschränkungen unterliegen

Der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Anteil der Erweiterungsfläche wird als „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Zum Schutz der an der Straße Schorfheide vorhandenen Wohnhäuser wird die Nutzung auf die mischgebietstypischen „nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe“ beschränkt.

Betriebe der Abstandsklasse VII, die regulär einen Schutzabstand von 100 m erfordern, können ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen wird, dass ihr Emissionsverhalten dem von allgemein zulässigen Betrieben entspricht.

#### Allgemeine Zulässigkeit von betriebsgebundenem Wohnen

Die Baunutzungsverordnung geht vom Grundsatz der Funktionstrennung aus. Unter Beachtung dieser rechtlichen Vorgabe wurden auch in Selm Industrie- und Gewerbegebiete und Wohngebiete geplant, die einerseits den Anforderungen der Wirtschaft entsprechen und andererseits eine hohe Wohnqualität gewährleisten.

Die Struktur der Selmer Gewerbegebiete wird überwiegend von kleineren und mittleren Betrieben geprägt, die oftmals in handwerklichem Rahmen arbeiten. Insbesondere bei den kleineren Unternehmen, besteht vielfach der Wunsch, der Gewerbeeinheit eine Wohnung oder ein Wohnhaus anzugliedern. Die Kombination aus gewerblicher Nutzung und gewerbeorientiertem Wohnen hat gerade im Handwerk eine lange und bis heute ungebrochene Tradition. Die enge Verbindung zwischen Werkstatt und Wohnung bietet speziell familiengeführten Unternehmen große Vorteile die sowohl den Unternehmen als auch ihren Kunden zu Gute kommen.

In Gesprächen mit den Unternehmern, die voraussichtlich die Erweiterungsfläche ihrem bisherigen Betriebsgrundstück angliedern werden, zeigte sich ebenfalls ein starkes Interesse an der Option, ein Betriebsleiterwohnhaus errichten zu können. Auch im Hinblick auf die Frage einer späteren Unternehmensnachfolge wird dies von den Unternehmen als ein Plus gewertet.

Dem Wunsch, der Gewerbeeinheit eine Wohnung oder ein Wohnhaus anzugliedern, kann jedoch in einem Gewerbe- bzw. einem Industriegebiet nur ausnahmsweise Rechnung getragen werden, weil rechtliche Vorschriften dem entgegenstehen. Ferner kann durch die verstärkte Ansiedlung von Wohnungen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten die gewerbliche Nutzung dadurch eingeschränkt werden, dass Rücksicht auf die existierende Wohnnutzung genommen werden muss. Es ist deshalb erforderlich, für nachfragende Betriebe Flächen anzubieten, auf denen die gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung der Betreiber nicht mit den Schutzansprüchen bestehender Betriebe und angrenzender Wohnbebauung kollidieren. Auf Grund der Lage der Erweiterungsfläche am Gebietsrand ist davon auszugehen, dass Betriebsleiterwohnungen in Bezug auf Emissionen anderer Betriebe hier kein Konfliktpotenzial darstellen werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann das Planungsziel, eine Kombination von Gewerbe und betriebsgebundenem Wohnen zu ermöglichen, durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit weiteren differenzierten Festsetzungen erreicht werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 schafft die Voraussetzung, Wohnungen nur im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb zulassen zu können. Die weiteren Bedingungen des § 8 BauNVO müssen bei der Prüfung der Zulässigkeit erfüllt werden.

Die anhaltende Nachfrage nach diesen Betriebsstrukturen ist ein Indiz dafür, dass für die heimische Wirtschaft dieses Flächenangebot nach wie vor von Bedeutung und somit auch im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft in öffentlichem Interesse ist.

#### Einschränkung der Einzelhandelsnutzung

Da sich der Planbereich abseits des zentralen Stadtzentrumbereiches "Kreisstraße/ Burg Botzlar" und des Nahversorgungszentrums "Hauptstraße / Markt" befindet, empfiehlt es sich aus städtebaulichen Gründen auch den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes so zu reglementieren, dass auf Dauer nachteiligen Strukturveränderungen für die Zentrenbereiche entgegengewirkt werden kann. Insbesondere soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 BauNVO vermieden werden. Dies erfolgt durch die Festsetzung Gewerbegebiet, da großflächige

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 nur in Kerngebieten und in für solche Vorhaben festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Aber auch Einzelhandelsbetriebe, die den Schwellenwert zur Großflächigkeit nicht überschreiten, können sich nachteilig auf die Zentrenfunktionen auswirken, da sie Kaufkraft außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche binden. Dies wiederum würde hier zu nachteiligen Strukturveränderungen führen, etwa durch Verlust an Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte und einem Absenken des Niveaus der Zentren, mit der Folge von städtebaulichen Missständen. Eine derartige Entwicklung würde den Bemühungen der Stadt Selm widersprechen, die mit Hilfe von Fördermitteln bemüht ist, die zentralen Versorgungsbereiche attraktiver zu machen.

Es ist erklärtes Ziel der Stadt Selm, nicht nur den Stadtzentrumsbereich Kreisstraße/ Burg Botzlar, sondern auch den Nahversorgungsbereich im Zentrum Selm-Bork in seiner Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Diese Zielsetzungen gehen u. a. aus den vorbereitenden Untersuchungen zu den Sanierungssatzungen gemäß § 141 BauGB sowie aus den Sanierungssatzungen "Selm Zentrum" und "Ortskern Bork" nach § 142 BauGB hervor. Konkrete Maßnahmen sind in Bebauungsplänen und anderen Entwicklungskonzepten formuliert.

Damit der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet bleibt, enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass im gesamten Bebauungsplangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen sind. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen von Produktionsstätten und Handwerksbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu diesen Betrieben stehen.

Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind im Einzelhandelsgutachten für die Stadt Selm von der BBE Handelsberatung Münster vom August 2005 definiert worden (siehe Tabelle 4). Die in die folgende Abbildung aufgenommenen Sortimente sind elementare Bestandteile innerstädtischer Einkaufsstandorte in Selm.

Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Warengruppen Kosmetik, Bekleidung / Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Elektrohaushaltsgeräte und sonstige Elektronikprodukte, Uhren und Schmuck, Spielwaren, Sportartikel sowie Bücher und Zeitschriften. Diese Angebote erfüllen die Kriterien zur Bestimmung zentrenrelevanter Sortimente, d. h. es handelt sich um Warengruppen, die

- typischerweise viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben und somit auch von kleinteiligen Fachgeschäften gewinnbringend angeboten werden können,
- häufig mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden sowie überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

**Tabelle 4: Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente**

WZ 2003*	Bezeichnung
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente:</b>	
WZ-Nr. 52.11.1; 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
aus WZ-Nr. 52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
aus WZ-Nr. 52.49.2	Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel
<b>Zentrenrelevante Sortimente:</b>	
WZ-Nr. 52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
WZ-Nr. 52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
WZ-Nr. 52.43	Schuhe, Leder- und Täschnereien
aus WZ-Nr. 52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
aus WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
WZ-Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
WZ-Nr. 52.44.7	Heimtextilien (ohne Teppiche)
aus WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
WZ-Nr. 52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
WZ-Nr. 52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus WZ-Nr. 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
WZ-Nr. 52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
WZ-Nr. 52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
WZ-Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
WZ-Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetall und Schmuck
WZ-Nr. 52.48.6	Spielwaren
aus WZ-Nr. 52.49.1	Schnittblumen
aus WZ-Nr. 52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter
WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
WZ-Nr. 52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
WZ-Nr. 52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
aus WZ-Nr. 52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
aus WZ-Nr. 52.49.8	Sportartikel (ohne Campingartikel und Campingmöbel)
WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 und Geschossflächenzahl von 2,0 leiten sich unter Berücksichtigung der Baugebietsausweisung und der örtlichen Gegebenheiten aus § 17 der Baunutzungsverordnung ab. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen. Die Höhe der Gebäude darf maximal drei Vollgeschosse nicht überschreiten.

Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass im Übergangsbereich zur freien Landschaft keine überdimensionierten Gebäude entstehen.

### **10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Da die Erweiterung in Ergänzung zum bestehenden Bebauungsplan zu sehen ist, wurden dessen Festsetzungen übernommen und darauf verzichtet, eine Bauweise festzusetzen, um eine möglichst flexible Nutzung der Gewerbegrundstücke zu gewährleisten.

Die überbaubaren Teile der Grundstücke werden durch Baugrenzen festgelegt.

Zum bestehenden Wald wird ein Schutzabstand zwischen Gebäuden und dem Waldrand von 35 m beachtet.

### **10.4 Landespflegerische Festsetzungen**

Der Erweiterungsplan sieht vor, vorhandene Grünstrukturen soweit wie möglich zu erhalten. Dies gilt für das Waldstück an der Otto-Hahn-Straße/Schorfheide. Hier erfolgt die Festsetzung „Wald“.

Außerdem weist der Bebauungsplan neue Grünflächen aus, auf denen in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden.

In den Baugebieten wird ferner vorgeschrieben, dass Stellplätze zu begrünen sind. Je fünf ebenerdiger Stellplätze ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, im Stellplatzbereich anzupflanzen.

Unabhängig von der ökologischen Bedeutung dieser Vorschrift wächst die Zahl fortschrittlich geführter Unternehmen, die image- und werbeträchtige Umweltqualität zu schätzen wissen. Entsprechende Einsicht und Aufgeschlossenheit zu Gunsten einer Begrünung der Industrie- und Gewerbegebiete nehmen daher zu. Grün gestaltete Gewerbegebiete steigern ihre Attraktivität und erhöhen ferner die Aufenthaltsqualität für die im Gewerbegebiet tätigen Menschen.

### **10.5 Örtliche Bauvorschriften – Textliche Festsetzungen**

Auch für den Erweiterungsbereich gelten textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Diese werden erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu treffen.

Die textlichen Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Gestaltung der unbebauten Flächen (Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW) sowie zum Beispiel auf die Überschreitung der Baugrenzen, auf die nicht überbaubaren Flächen und auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

### **11.0 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in zeichnerischer und textlicher Form. Die nachrichtlichen Darstellungen dienen der Verständlichkeit und Lesbarkeit des Planes und haben ferner informativ Charakter.

Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

### **12.0 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETS, ANBINDUNG AN DEN ÖPNV**

Die äußere Erschließung des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes erfolgt einerseits über die Bahnhofstraße / Gutenbergstraße (Kreisstraße K 8) und andererseits über die Bahnlinie Dortmund – Enschede, auf welcher im Stundentakt die Regionalbahn 51 verkehrt.

Mit der Erschließung des Plangebietes über die Bahnhofstraße / Gutenbergstraße erfolgt eine Anbindung an die Bundesstraße 236, die in Richtung Ortsteil Selm und in Ortsmitte Bork führt.

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt über die von der Bahnhofstraße abzweigende Gutenbergstraße und die hiervon wiederum nördlich und südlich abzweigende Harkortstraße, von deren nördlichem Abschnitt wiederum der Louis- Berger- Weg abzweigt.

Die Erweiterungsflächen erhalten keine separate Erschließung. Sie sind nur über die Vordergrundstücke erreichbar.

Das bestehende Straßennetz verfügt über eine ausreichende Kapazität, um das Verkehrsaufkommen bewältigen zu können.

Im Bebauungsplangebiet sind die öffentlichen Verkehrsflächen nur in ihren äußeren Abgrenzungen dargestellt. Ihre Ausgestaltung bleibt der Fachplanung vorbehalten.

### **13.0 BODENHYGIENISCHE UNTERSUCHUNGEN**

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung zählt u. a. die Vorsorge, dass aus der Nutzung des Bodens keine Gefahr für die Nutzer entstehen darf und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Die seit Oktober 2005 vorliegenden Ergebnisse der flächendeckenden Erhebung von Altstandorten und Altablagerungen im Kreisgebiet bezeugen für den Erweiterungsbereich keine Verdachtsflächen. Im Nahbereich ist jedoch ein Bombenabwurfgebiet mit einzelnen Bombentrümmern lokalisiert. Eine unmittelbare Kampfmittelgefährdung liegt zwar nicht vor, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan wurde daher ein Hinweis auf die technische Verwaltungsvorschrift aufgenommen, die bei Bodeneingriffen zu beachten ist.

### **14.0 BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die für bergbauliche Belange zuständigen Träger beteiligt. Vorsorglich enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf bergbaubedingte Einwirkungen, der auch schon für den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 gilt.

### **15.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETS**

#### **15.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation**

Die Trinkwasser, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Netze der Versorgungsträger.

#### **15.2 Entwässerung des Plangebiets**

Für das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet findet eine Entwässerung im Trennsystem statt, wobei das im Regenklärbecken vorbehandelte Regenwasser zurückgehalten und schließlich in den Herbach geleitet wird. Da das vorhandene Regenrückhaltebecken noch freie Kapazitäten besitzt, kann das auf den neuen Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser durch das Regenrückhaltebecken gedrosselt in die öffentlichen Gewässer eingeleitet werden. Somit werden auch hier die Anforderungen des § 51 a LWG erfüllt.

Alternativ werden im Rahmen der Realisierungsplanung Möglichkeiten zur Abkopplung des sauberen Niederschlagswassers untersucht, mit dem Ziel, das Wasser in das teilweise vorhandene und gegebenenfalls zu ergänzende Grabensystem einzuleiten.

### **16.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erweiterungsfläche soll direkt an die interessierten Unternehmen veräußert werden.

## 17.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan werden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt.

Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält jedoch einen Hinweis, der sich auf Bodendenkmäler bezieht. Aufgrund der hier bestehenden Lage im mittelalterlichen Siedlungsbereich können bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden. Der Hinweis soll bei der Realisierung der Planung Berücksichtigung finden, damit evtl. auftretende Bodenfunde gesichert werden können.

## 18.0 FLÄCHENBILANZ

Die Größe des Erweiterungsgebietes beträgt insgesamt ca. 3,26 ha. Die Flächenbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

**Tabelle 5: Flächenbilanz**

Gewerbliche Bauflächen (GI/ GE)	1,18 ha
Grünflächen	
Öffentliche Grünflächen	0,94 ha
Wald	1,14 ha
<b>Summe</b>	<b>3,26 ha</b>

## 19.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

### 19.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigung innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergab ein Defizit, das durch in dem Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen sowie zusätzlich durch Rückgriff auf das Öko-Konto ausgeglichen wird. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist detailliert im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan abgehandelt.

## **19.2 Umweltbericht**

Das novellierte Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind nachfolgend, als gesonderter Teil dieser Planbegründung, in einem Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

## **20.0 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN / REALISIERUNG DER PLANUNG/ FINANZIERUNG**

Erschließungskosten fallen nicht an. Für den Ankauf der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und für die Durchführung der Maßnahmen sind jedoch Haushaltsmittel dann bereitzustellen, wenn keine alternativen Finanzierungsmöglichkeiten zur Realisierung der Planung zur Verfügung stehen.

Der Bürgermeister

Löhr

Selm, 21.03.2013

## QUELLENVERZEICHNIS

Zur Abfassung der Begründung wurde auf die nachfolgend genannten Quellen zurückgegriffen. Dem Original dieser Begründung sind die u. g. zu diesem Bebauungsplan erstellten Gutachten und Stellungnahmen als Anlage beigefügt:

- Ingenieurbüro afi: "Lärmgutachten B-Plan Nr. 37 Gewerbegebiet am Dieselweg", Haltern, August 2005 (einschließlich der Verkehrsmengenermittlung durch das Ingenieurbüro iso, Marl, August 2005) sowie gutachtlicher Aussage zur Erweiterung des B-Planes Nr. 80
- BBE Handelsberatung Westfalen GmbH: "Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Selm", Münster, August 2005
- Staatliches Umweltamt Lippstadt: "Bebauungspläne Nr. 11, 80 und 80.1 'Gewerbe- und Industriegebiet Bork' der Stadt Selm; Einschätzung der Staub- und Geruchsimmissionssituation", Lippstadt August 2005
- Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund / Unna / Hamm), Arnsberg 2004
- Ingenieurbüro Rolf Teschner: "Industrie- und Gewerbegebiet Bork, BPL Nr. 80. Landschaftspflegerischer Begleitplan", Dülmen, November 2004
- Ingenieurbüro Rolf Teschner: "Gewerbegebiet Selm-Bork, Entwicklung Mischgebiet, BPL Nr. 80. Landschaftspflegerischer Begleitplan", Dülmen, April 2002
- Kreis Unna, Kommunalverband Ruhrgebiet: "Klima- und Lufthygiene-Gutachten für den Kreis Unna. Umweltbericht 9, Stadtgebiet Selm", Unna / Essen 1993
- Kommunalverband Ruhrgebiet: "Stadtökologisches Gutachten Selm, Band 1 bis 3", Essen 1992
- Kreis Unna, Kommunalverband Ruhrgebiet: "Landschaftsplan Nr. 3, Raum Selm", Unna / Essen 1991