

Stadt Selm



Bebauungsplan Nr. 92 „Erweiterung des Siedlungsbereiches Föhrenkamp“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

Impressum

Bearbeiter Projektentwicklung Strauß
Auf der Ruhr 99 b, 50999 Köln
Tel. (02236) 321 02 50, Fax (02236) 321 02 51
mail@pe-strauss.de

Städtebauliche Planung
in Arbeitsgemeinschaft mit:

HJPplan+
Kasinostraße 76a, 52066 Aachen
Tel. (0241) 60 82 60 0, Fax (0241) 60 82 60 10
mail@HJPplan.de

Stand Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	4
2. Verfahren	4
2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	4
2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
3. Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Selm	6
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	7

1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

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

Die Ausweisung dient folgenden Zielen:

- der Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in der Stadt Selm gerecht zu werden,
- einer konsequenten Arrondierung des Siedlungsbereiches und dem damit einhergehenden geringeren Bedarf der Zuweisung an weiteren Flächen im Außenbereich sowie
- der Stärkung der Eigenentwicklung des Ortsteils Selm, um damit weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern.

Die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes ist damit ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Wohnraum- und Daseinsversorgung. Auf Basis der erstellten städtebaulichen Planung wird eine entsprechende Bau- und Freiraumstruktur planungsrechtlich definiert.

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

- die Schaffung eines qualitätvollen und unverwechselbaren Quartiers als Arrondierung der Ortslage Fährenkamp,
- die Gestaltung von hochwertigen öffentlichen Räumen mit hohem Aufenthaltscharakter,
- die konsequente Vernetzung der Neubebauung für Fußgänger und Radfahrer mit der umliegenden Siedlungsstruktur und dem angrenzenden Freiraum,
- die Bestimmung von gestalterischen Prinzipien im öffentlichen Raum und für die zukünftige Neubebauung,
- die Sicherstellung einer nachhaltigen Ver- und Entsorgung des neuen Siedlungsbereichs sowie
- die Schaffung eines durchgrüntes neuen Quartiers für gemeinsames Wohnen.

2. Verfahren

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz des Rates der Stadt Selm hat in der Sitzung am 09.03.2023 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 03.04.2023 bis 02.05.2023.

Öffentlichkeit:

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit bezogen sich vorwiegend auf die Verkehrssituation in der Haus-Berge-Straße und deren künftige Ausgestaltung. Es wurde angeregt, die Erschließung und Bebauung erst zu beginnen, wenn eine ausreichende und gesicherte Vermarktung erfolgt ist. Weiterhin wurde ein Ortstermin angeregt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Mit Schreiben der Stadt Selm vom 30.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, innerhalb eines Monats zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Die Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich hauptsächlich auf die nicht hinreichende Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV, auf einen Wasserzählerschacht und eine private Wasserleitung sowie auf eine Beschränkung der Größe der zulässigen Läden.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Flächen im Geltungsbereich über dem Bergwerksfeld „Hermann V“ sowie über den inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Botzlar I“ und „Botzlar II“

sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“ liegen.

Weiterhin wurde auf den jetzigen Zustand der Auslastungsgrenze der Kläranlage Selm hingewiesen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde der Ausschluss von Sekundärbaustoffen oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien gefordert. Zulässig sollen ausschließlich schadstofffreie natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder -splitt bzw. unbelastete Bodenmaterialien sein. Des Weiteren wurden hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes die erforderlichen Erlaubnis-anträge und Anzeigen gefordert.

Zudem wurde auf den in unmittelbarer Nähe befindlichen Worthbach, den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen, auf das im Plangebiet befindliche Überschwemmungsgebiet und auf die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen sowie auf die Starkregengefahrenhinweiskarten und die hohen Grundwasserstände hingewiesen.

Zur Wahrung des gesetzlich verankerten, vorsorgenden Bodenschutzes wurde angeregt, bei Umsetzung der Maßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 durchzuführen sowie einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.

Darüber hinaus wurde auf die im Landschaftsplan Kreis Unna festgesetzten Baumreihen hingewiesen.

Weiterhin wurde in Bezug auf die Kompensation auf das im Umweltbericht darzustellende vertragliche Ausgleichsmanagement zwischen der Stadt Selm und dem Kreis Unna sowie auf die artenschutzrechtlich erforderliche Einhaltung der Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen.

Ferner wurde auf die Erforderlichkeit des Baus von Ortsnetzstationen hingewiesen.

Änderungen der Planung zur öffentlichen Auslegung:

Aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach fachlicher Überprüfung wurden für die einzelnen Baufelder maximale Gebäudehöhen über NHN aufgenommen sowie eine mit dem Versorgungsträger abgestimmte Fläche an der Haus-Berge-Straße für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Es wurden Festsetzungen zu Einfriedungen mit standortgerechten Laubgehölzen und transparenten Einfriedungen getroffen (z. B. Holzlattenzäune, Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht).

Zur öffentlichen Auslegung wurde die Haus-Berge-Straße von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ in Straßenverkehrsfläche umgewandelt.

Ferner wurde eine Festsetzung zum Ausschluss von Sekundärbaustoffen und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien aufgenommen.

Die Festsetzung bzgl. der Anlagen für Kälte- und Klimatechnik sowie Luft-Wärme-Technik entfiel zur öffentlichen Auslegung.

Des Weiteren wurden Hinweise zum Bergwerksfeld „Hermann V“, zu den inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Botzlar I“ und „Botzlar II“ sowie zu dem inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“ und zur Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung aufgenommen.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz des Rates der Stadt Selm hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 den Aufstellungsbeschluss neu gefasst und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.01.2024 bis einschließlich zum 19.02.2024.

Öffentlichkeit:

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

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Mit Schreiben der Stadt Selm vom 12.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, innerhalb des oben genannten Zeitraums der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Es wurde nochmals auf das Bergwerksfeld bzw. die erloschenen Bergwerksfelder hingewiesen und angeregt, die Feldeseigentümer/ Bergwerksunternehmer zu beteiligen.

Weiterhin wurden Bedenken im Hinblick auf den Entzug der landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die geplante externe Ausgleichsmaßnahme geäußert.

Es wurde festgestellt, dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen einvernehmlich mit dem Kreis Unna abgestimmt sind und es wird erneut auf die Festsetzung im Landschaftsplan hinsichtlich der Allee entlang der Haus-Berge-Straße hingewiesen. Des Weiteren wurde eine Anpassung der Pflanzlisten angeregt. Zudem wurde mitgeteilt, dass das dezidierte Entwässerungskonzept mit dem Kreis Unna und der Stadt Selm abgestimmt wurde. Diesbezüglich wurde auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis und die Anzeige zur Abwasserbeseitigung hingewiesen.

Erneut wurde auf den jetzigen Zustand der Auslastungsgrenze der Kläranlage Selm hingewiesen und darum gebeten, die Planung mit dem Lippeverband abzustimmen.

Darüber hinaus wurde nochmals auf die Erforderlichkeit des Baus von Ortsnetzstationen hingewiesen.

Änderung der Planung nach der öffentlichen Auslegung:

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

3. Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Selm

Für das Schutzgut Mensch wurde ein Hinweis zu Beeinträchtigungen durch saisonbedingte landwirtschaftliche Immissionen aufgenommen.

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

Für das Schutzgut Tiere wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzprüfung der Stufe I und eine ergänzende artenschutzrechtliche Stellungnahme durchgeführt. Zusammenfassend kommt die Artenschutzprüfung der Stufe I zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können und keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG vorliegen. Im Hinblick auf die in der ergänzenden artenschutzrechtlichen Stellungnahme untersuchte Gartenfläche im Westen ist im Rahmen der weiteren Baurechtschaffung für den 2. Bauabschnitt eine (vertiefende) Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Gleichwohl wurde die untersuchte Gartenfläche aus dem Geltungsbereich der parallel aufgestellten 23. FNP-Änderung herausgenommen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wurde zur Verringerung der Bodenversiegelung festgesetzt, dass private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Zudem sind Vorgartenflächen zu mindestens 50% des jeweiligen Baugrundstücks wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen.

Für das Plangebiet wurde festgestellt, dass die Mischproben aus den Untersuchungen (2023) der Deponieklasse II zugeordnet werden. Die sach- und fachgerechte Wiederverwertung bzw. Entsorgung muss im Rahmen der Umsetzung der Planung mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Es wurde darüber hinaus ein Hinweis zu Bergwerksfeldern aufgenommen.

Bezüglich des Schutzgutes Fläche ist mit der Umsetzung der Planung ein Flächenverlust verbunden. Im Rahmen der parallel aufgestellten 23. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Selm werden im Gegenzug zu der Neuausweisung der Wohnbauflächen alle nicht beanspruchten Wohnbauflächenreserven in der Eigenentwicklungsortslage Fährenkamp zurückgenommen.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt in einen Retentionsraum und anschließend über die entsprechend vorgesehene Einleitstelle in den Worthbach.

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

Bezüglich des Schutzgutes Luft / Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung erfolgte die Festsetzung einer mindestens extensiven Dachbegrünung für Flachdächer von Gebäuden. Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen sind intensiv zu begrünen.

Überdies wurden Festsetzungen zur Pflanzung von Straßenbäumen und deren Pflanzbeeten sowie zur Begrünung der Retentionsflächen getroffen. Weiterhin sind die Vorgärten zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen.

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

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

Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen zum Ausgleich:

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde ein Defizit ermittelt, welches über Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (s. o.) bzw. über die Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Selm und dem Kreis Unna abgewickelt wird.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um den Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu decken, erfolgt im Bereich südlich der Ortslage Selm eine angemessene Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Siedlungsstrukturen.

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

- Lagegunst in Anbindung an das Ortszentrum Selm mit seiner vorhandenen Infrastruktur,
- hohe Wohnqualität für Familien mit Kindern wie auch für barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen sowie neue innovative Wohnformen,
- Nähe zu dem Naherholungsbereich Josef-Lüffe-Park und dem Naturschutzgebiet Netteberge,
- Sicherstellung der Bedarfsdeckung,
- Verfügbarkeit der Flächen und
- hinreichende Flächengröße

innerhalb des Siedlungsteils nicht vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes stellen eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches dar und erfüllen die o. g. Kriterien. Potentielle Alternativflächen innerhalb der Ortslage Fährenkamp erfüllen nicht die o. g. Kriterien und sind daher nicht entwickelbar. Darüber hinaus wird durch die Entwicklung des Konzeptes in 2 Bauabschnitten den Vorgaben der Regionalplanung, eine auf den Bedarf der ortslagenansässigen Bevölkerung ausgerichtete Siedlungsentwicklung zu verfolgen, entsprechen.

Stadt Selm

Der Bürgermeister

gez. Orłowski

Selm, den 18.06.2024