

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Selm

"Industrie- und Gewerbegebiet Bork"

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

www.stadtselm.de
info@stadtselm.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	EINLEITUNG	1
2.0	LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	1
3.0	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	2
4.0	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
5.0	PLANUNGSVORGABEN	3
5.1	Landesplanerische Zuordnung.....	3
5.2	Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil –	4
5.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
5.4	Verbindliche Bauleitplanung.....	4
5.5	Landschaftsplan Nr. 3 für den Raum Selm	6
5.6	Klima- und Lufthygienegutachten für den Kreis Unna	6
5.7	Stadtökologisches Gutachten	7
5.8	Landschaftspflegerische Begleitpläne.....	7
5.9	Sonstige fachspezifische Untersuchungen	7
6.0	EMISSIONSSCHUTZ.....	8
6.1	Lärmschutz	8
6.2	Staub- und Geruchsemissionen.....	10
7.0	BEWERTUNG DER ERGEBNISSE DES SCHALLGUTACHTENS UND ABWÄGUNG DER BELANGE	10
8.0	BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES	15
9.0	ERLÄUTERUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTEES	15
10.0	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN	15
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
10.2	Maß der baulichen Nutzung	19
10.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	20
10.4	Landespflegerische Festsetzungen	20
10.5	Flächen für Versorgungsanlagen	20
10.6	Örtliche Bauvorschriften – Textliche Festsetzungen	21
11.0	NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE	21

12.0 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETS, ANBINDUNG AN DEN ÖPNV	21
13.0 BODENHYGIENISCHE UNTERSUCHUNGEN	22
14.0 BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN	22
15.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETS.....	22
15.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation.....	22
15.2 Entwässerung des Plangebiets.....	23
16.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN	23
17.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	23
18.0 FLÄCHENBILANZ	24
19.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	24
19.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	24
19.2 Umweltbericht	24
20.0 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN / REALISIERUNG DER PLANUNG/ FINANZIERUNG	25
QUELLENVERZEICHNIS	26

Das Plangebiet wird den Festsetzungen des zurzeit noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 11, Teil II entsprechend gewerblich genutzt. Das Erweiterungsgelände wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb dieser Flächen sind teilweise noch Strukturen alter Feldhecken vorhanden. Das Plangebiet weist ein deutliches Gefälle in Nord-Ost-Richtung bzw. in nördliche Richtung auf von ca. 71 m über NN (Bebauung Bahnhofstraße) bis zu 68,5 m über NN an der Südgrenze des derzeitigen Gewerbegebietes. Richtung Kreisstraße fällt es bis auf etwa 65,8 m über NN.

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 Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie aktuell vorgenommene Erhebungen belegen eine kontinuierliche Flächennachfrage in beiden Stadtteilen. 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 Gemenlagen erzielt werden. Aus diesem Grunde hat die Stadt Selm bereits für den Erweiterungsbereich im Flächennutzungsplan von 1997 Gewerbeflächen ausgewiesen.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 80 wird zum einen das bestehende Gewerbegebiet entsprechend der anhaltenden Nachfrage in östlicher Richtung um ca. 1,8 ha gewerblich nutzbarer Fläche vergrößert. Mit der Ausweitung des Industriegebietes schafft die Stadt Selm die Voraussetzungen zur Erweiterung eines an der Harkortstraße bereits angesiedelten Betriebes.

Für den weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes stellt der Bebauungsplan zum anderen lediglich eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Nutzung dar. Die Struktur des Gebietes wird von kleineren und mittleren Betrieben geprägt. Das Plangebiet wurde bereits im Jahre 1984 nach Abstandsklassen gegliedert, um im Rahmen der Bauleitplanung auf den Immissionsschutz einzuwirken und potenziellen Nutzungskonflikten entgegenwirken zu können. Inhaltlich gelten diese Festsetzungen unverändert fort, werden jedoch auf den zurzeit geltenden Abstandserlass bezogen.

Der Louis- Berger- Weg ist im alten, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11, Teil II noch nicht als Straße enthalten. Insofern vollzieht der neue Bebauungsplan auch in dieser Beziehung nur den Bestand nach.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 dient ferner der Erhaltung des gewerblich-industriellen Charakters des bestehenden Gewerbegebietes, da auch schon nach der derzeit in dem Plangebiet gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (z.B. großflächiger Einzelhandel) in Gewerbegebieten unzulässig wären. Aber auch Einzelhandelsbetriebe, die den Schwellenwert zur Großflächigkeit nicht überschreiten, können sich nachtei-

lig auf die Zentrenfunktionen auswirken, da sie Kaufkraft außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche binden. 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.

4.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Grenzen des Bebauungsplanes werden wie folgt grob beschrieben:

-
- im Norden durch die gewerblich genutzten Grundstücke am nördlichen Ende der Harkortstraße, bzw. durch den Verlauf des Herbaches und der Wiesenstraße;
- im Osten durch die östlichen Grenzen des Regenrückhaltebeckens, bzw. der Grünflächen nördlich und südlich der Gutenbergstraße, sowie durch eine Linie, die im Abstand von ca. 200 bis 300 m schräg zur Kreisstraße verläuft;
- im Süden durch eine Linie entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der am Dieselweg gelegenen Gewerbegrundstücke;
- im Westen durch eine Linie, die ca. 70 m parallel westlich der Harkortstraße verläuft.

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

5.0 PLANUNGSVORGABEN

5.1 Landesplanerische Zuordnung

Die Stadt Selm liegt am nordöstlichen Rande des Ruhrgebietes, zwischen dem Bevölkerungsbereich 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 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 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil –

Gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der mit Erlass des Ministers für Verkehr, Energie und Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17. Juni 2004 genehmigte Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – Westlicher Teil – Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ dar (GIB). Der Bebauungsplan widerspricht daher den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht.

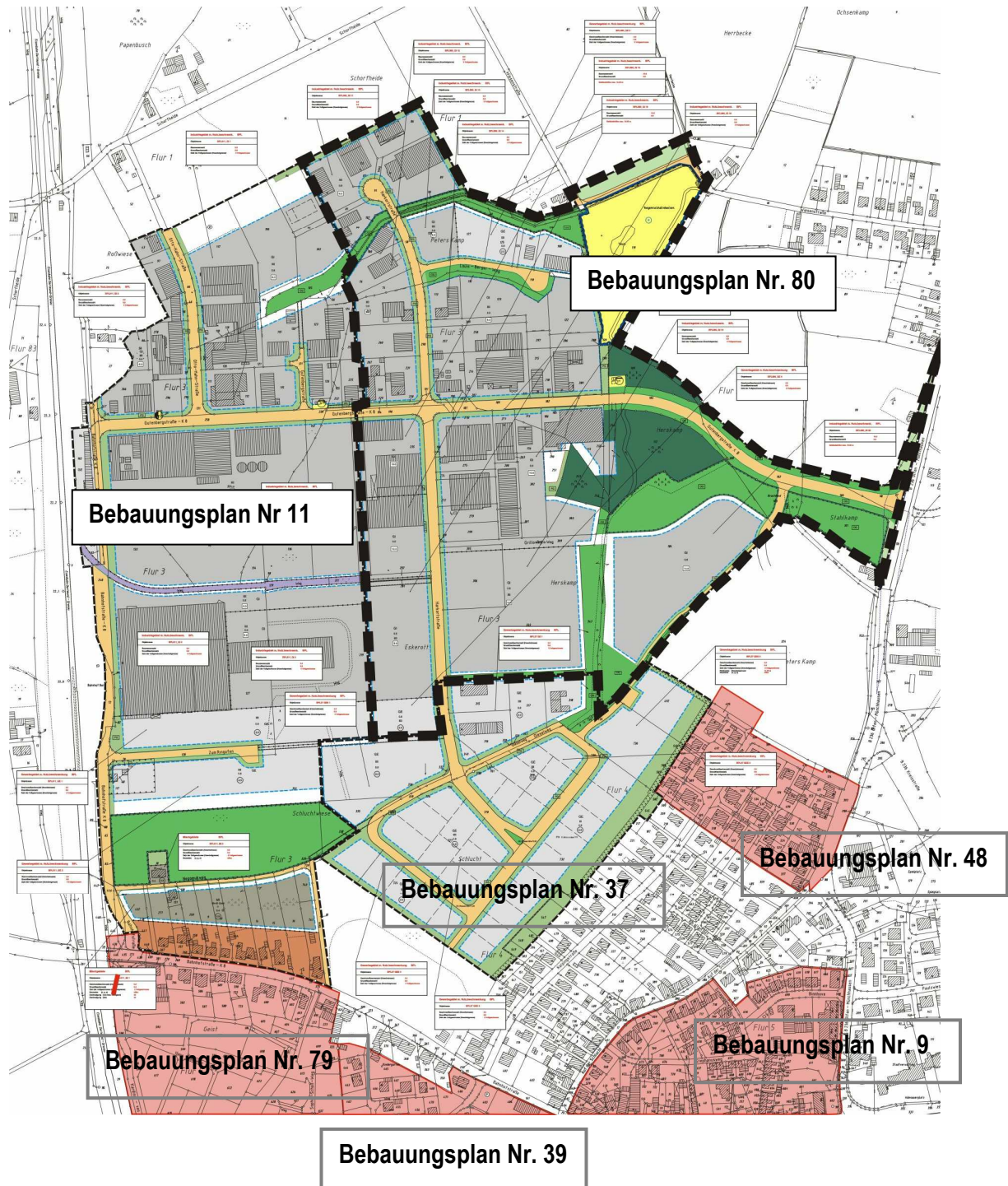
5.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1997 stellt für den Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dar. Ferner sind hier Grünflächen vorgesehen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen können.

5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "Industrie- und Gewerbegebiet am Bahnhof", Teilpläne I und II, erfasst. Die Gutenbergstraße und die an sie angrenzenden Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan Nr. 53 "Verbindungsstraße / Industriegebiet Bork" enthalten.

Für einen Teil der Bebauung an der Kolpingstraße, die Grundstücke Nr. 493, 494, 495, 504, 507, 508, 510, 511, 512 und 513 des Flurstücks Nr. 4, gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 "Kolpingstraße", der hier „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt (siehe Übersichtsplan "Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes"). Südlich der Bahnhofstraße bestehen die Bebauungspläne Nr. 78 "Nierfeld", Nr. 39 "Bahnhofsstraße / Zum Nierfeld" und Nr. 9 "Ortskern Bork", in denen Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sind.

Übersichtsplan: Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes (ohne Maßstab)

Für die bestehende Wohnbebauung südlich des Bebauungsplan Nr. 48 besteht kein Planrecht. Gem. § 34 Abs. 2 BauGB ist das Gebiet auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO zu charakterisieren.

Das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 wurde bereits 2004 schon einmal mit dem Bebauungsplan Nr. 80.1 "Gewerbe- und Mischgebiet Bork" überplant. Von Anwohnern der Kolpingstraße wurde jedoch ein Normenkontrollantrag zur Überprüfung des Bebauungsplans gestellt. Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen hat am 23. Juli 2004 beschlossen, den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 80.1 "Gewerbe- und Mischgebiet Bork" bis zur Entscheidung über den Normenkontrollantrag auszusetzen.

Wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieses Baugebietes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 25. November 2004 beschlossen, für die Freifläche zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet in Bork und der Bebauung an der Kolpingstraße den neuen Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet am Dieselweg" aufzustellen. Dabei wurde das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 80.1 "Gewerbe- und Mischgebiet Bork" um das Flurstück 492 in Richtung Nord-Osten erweitert. Mit der Neuplanung wird der Bebauungsplan Nr. 80.1 rechtlich obsolet.

5.5 Landschaftsplan Nr. 3 für den Raum Selm

Die Fläche nördlich der Ortslage, zwischen der Gutenbergstraße, der Kreisstraße und dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet, ist mit dem Entwicklungsziel "Erhaltung" belegt. Nach der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes gehört dieser Bereich zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 5 Beifang.

Für die südlich an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet angrenzende Freifläche gilt das Entwicklungsziel der temporären Erhaltung bis zur Realisierung der den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Nutzung, der Bauleitplanung oder der bestehenden fachplanerischen Festsetzung.

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 nicht besiedelte Bereich des Plangebietes dem Freilandklima zugeordnet:

Ungestörter Temperatur-Feuchte-Verlauf, windoffen, normale Strahlung, keine Quellen für Luftverunreinigungen, Frischluftgebiet für die Stadt. Die angrenzenden, bereits baulich genutzten Bereiche, werden dem Industrie- / Gewerklima bzw., soweit es sich um Wohnbebauung handelt, dem dörflichen Klima zugeordnet.

5.7 Stadtökologisches Gutachten

Das im Jahre 1992 im Auftrag 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 Nutzungsstruktur des Plangebiets wird neben der bestehenden Industrienutzung mit Ackerflächen beschrieben. Vereinzelt kommen im nördlichen Bereich des Industriegebietes Gehölzinseln vor. Als stadtökologische Maßnahmen werden empfohlen, die Freiflächen am Süd- und Ost- rand des Gewerbegebietes zu sichern. Ferner schlagen die Gutachter vor, die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung zwischen der Bebauung an der Kolpingstraße und dem Gewerbegebiet zu extensivieren.

5.8 Landschaftspflegerische Begleitpläne

Die durch den Bebauungsplan Nr. 80 geplante Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Bork wird durch eine landschaftspflegerische Fachplanung begleitet. In den vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplänen war zu prüfen, inwieweit durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird. Ferner war zu untersuchen, welche Beeinträchtigungen durch Vermeidung oder Maßnahmen der Minderung reduziert werden können. Die Ergebnisse der landschaftspflegerischen Begleitpläne werden im Einzelnen im Umweltbericht zu dieser Begründung dargestellt.

Zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffes werden die nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

5.9 Sonstige fachspezifische Untersuchungen

Um eine ausreichende Datengrundlage für die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten und im Hinblick auf eine größtmögliche Rechtssicherheit wurden 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 einschließlich 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 afi 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, das auch die östliche Erweiterungsfläche einbezog. Die Aussagen des Gutachtens haben daher auch für den Bebauungsplan Nr. 80 Gültigkeit.

Bei Erstellung dieses Lärmgutachtens wurde zur Beurteilung der zulässigen Emissionen die Vorbelastungen aus den bestehenden B-Plangebieten 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 Lärmgutachten 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 Volllastung 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, Teil I und Teil II gewährleisteten Baurechte realistisch 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. Das östliche Erweiterungsgebiet wurde daher schon auf so genannte 100-Meter-Betriebe beschränkt, deren potenzieller Emissionsbeitrag hinsichtlich der Vorbelas-

tung als unwesentlich eingestuft werden kann. Dies wird durch eine ergänzende Aussage des Gutachters, die speziell auf den Erweiterungsbereich bezogen ist, belegt.

Ergebnisse des Verkehrslärmgutachten

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 kommt in seiner Beurteilung hinsichtlich Staub- und Geruchsemissionen zu dem Ergebnis, dass die in Rede stehende gewerbliche Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes in Bezug auf die Störfaktoren Staub und Geruch in das immissionsempfindliche Wohnumfeld eingebunden werden kann. 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 Kolpingstraße, 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 Kolpingstraße Hausnr. 1-37 – zu Beurteilungspegeln von max. 56,1 db (A) am Tage und max. 41,3 db (A) nachts. Diese Werte stellen deutliche Überschreitungen der für WR- 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 26,3 dB(A) zu erwarten, bezogen auf den o.g. Außenpegel von max. 41,3 dB(A). In der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 ist dazu angemerkt, dass erst ab einem Außenpegel von 45 dB(A) bei auch teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Diese Aussagen zeigen, dass selbst im ungünstigsten Szenario, bei Vollausslastung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes, die Anforderungen an das gesunde Wohnen im Bezug auf den , dem Erweiterungsgebiet am nächsten gelegenen Wohnbereich Kolpingstraße immer noch gegeben sein werden.

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

db(A)	typische Geräuschquellen
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 Rechtssprechung 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 Lärmbelästigungen 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.

Das Schallgutachten zeigt, dass trotz der Vorbelastung die allgemeinen Anforderungen an die vom Baugesetzbuch verlangten "gesunden Wohnverhältnisse" derzeit beachtet werden und dass dies auch zukünftig so sein wird.

Wie im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes ausgeführt, müssen in die Abwägung neben den Interessen der Anlieger der Kolpingstraße 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 ein im bestehenden Gebiet ansässiger Betrieb großes Interesse an der Erweiterungsfläche hat..

Geeignete Alternativen zur Erweiterung des Gebietes bestehen nicht. Die städtischen Siedlungsbereiche werden von den im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebieten geradezu eingeschnürt. 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 können. Alle anderen Standorte würden einen erheblichen Eingriff in den planungsrechtlichen Außenbereich und damit in die Siedlungsbereiche der Stadt umgebenden Naturräume bedeuten. Eine Inanspruchnahme der Naturräume würde auch von der Unteren Landschaftsbe-

hörde 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 an der Kolpingstraße ohne die genehmigte Windenergieanlage und den genehmigten Nachtbetrieb die Orientierungswerte der DIN 18005 tags nur um 0,2 dB (A) überschreitet, während die Nachtwerte sogar eingehalten werden. Die sich aus dem Gutachten ergebende Überschreitung von ca. 6,3 dB (A) nachts ist eine theoretische Annahme, die im ungünstigsten Fall entstehen könnte. 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.

Das Schallgutachten zeigt, ferner dass selbst bei dieser, bei realistischer Betrachtungsweise zukünftig jedoch kaum zu erwartenden Vorbelastungssituation, die allgemeinen Anforderungen an die vom Baugesetzbuch verlangten "gesunden Wohnverhältnisse" heute beachtet werden und dass dies auch zukünftig so sein wird.

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 ein Angebotsmangel an 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 KONZEPTEES

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flächen der Vorgängerbebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 11, Teil II und Nr. 53).

Das Erschließungssystem ist durch diese Planungen vorgegeben. Nur die Trasse des ebenfalls schon existierenden Louis- Berger- Weges wird neu in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieses System bot die Möglichkeit, an der Nachfrage orientierte, soweit gewünscht, auch kleinteilige Grundstücke anzubieten. Die neue Baufläche wird als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen (GI), wobei die Nutzung so weit eingeschränkt ist, dass nur so genannte 100- Meter- Betriebe zulässig sein werden. Für die bereits baulich genutzten Baufelder und die Reserveflächen der Betriebe wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11, Teil II übernommen. Für die Baufelder GI 15/16/17 wurde die Baumassenzahl von 6,0 auf 10,0 erhöht.

Aus stadtökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen werden die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und in ihren Funktionen gestärkt.

10.0 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Belange aller Betroffenen ausreichend berücksichtigen zu können, wird zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11, Teil II und zur Neuplanung im Bereich der östlichen Erweiterungsfläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der rechtsverbindlich wirkende Festsetzungen enthält.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Einschränkung der gewerblichen Nutzung

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

Aus Immissionsschutzgründen werden auf Grundlage des Abstandserlasses differenzierte Festsetzungen für das Industrie- und Gewerbegebiet getroffen, wie sie auch schon im Vorgängerbebauungsplan gelten.

Gliederung der Baugebiete gem Abstandsliste

Abstandserlass 1998 des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998- SMBL.NW 283

Industriegebiet (GI)	Dargestellt werden die nicht zulässigen Anlagen gemäß des Abstandserlasses* des Landes NW v. 02.04.1998	
Gebietsbezeichnung	Abstandsklasse*	Lfd. Nummer *
Objekt BPL080_GI11	I – III	1 - 78
Objekt BPL080_GI12	I – III	1 - 36
Objekt BPL080_GI15	I – III	1 - 36
Objekt BPL080_GI13	I – IV	1 - 78
Objekt BPL080_GI14	I – IV	1 - 78
Objekt BPL080_GI16	I – IV	1 - 78
Objekt BPL080_GI17	I – IV	1 - 78
Objekt BPL080_GI18	I – IV	1 - 153
Objekt BPL080_GI19	I – V	1 - 153
Objekt BPL080_GI20	I – VI	1 - 191

Gewerbegebiet (GE)	Dargestellt werden die nicht zulässigen Anlagen gemäß des Abstandserlasses* des Landes NW v. 02.04.1998	
Gebietsbezeichnung	Abstandsklasse*	Lfd. Nummer *
Objekt BPL080_GE4	I – VI	1 – 191
Objekt BPL080_GE5	I – VI	1 – 191

Betriebe der jeweils nächst höheren Abstandsklasse können ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen wird, dass ihr Emissionsverhalten dem von Betrieben der jeweils allgemein zulässigen Abstandsklasse entspricht.

Einschränkung der Einzelhandelsnutzung

Da sich der Planbereich abseits des zentralen Stadtzentrationbereiches "Kreisstraße/ Burg Botzlar" und des Nahversorgungszentrums "Hauptstraße / Markt" befindet, empfiehlt es sich aus städtebaulichen Gründen den Bebauungsplan 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 Industriegebiet bzw. 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 Stadtzentrationbereich 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
Nahversorgungsrelevante Sortimente:	
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
Zentrenrelevante Sortimente:	
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 Täschnerwaren
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 und Baumassenzahlen 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. An Stelle der Zahl der Vollgeschosse wird in den Baufeldern GI 15/ 16/ 17, in denen eine erhöhte Baumassenzahl von 10,0 gilt, eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine unkontrollierte Höhenentwicklung der Gebäude verhindert werden,

Folgende Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung werden für die einzelnen Baufelder getroffen:

Tabelle 5: Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet

Industriegebiet	Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO			
Gebietsbezeichnung	Baumassenzahl (BMZ) (Höchstgrenze)	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	Höhe der baulichen Anlage (OK Erschließungsstraße)
Objekt BPL080_GI11	6,0	0,8	3 Vollgeschosse	-
Objekt BPL080_GI12	6,0	0,8	3 Vollgeschosse	-
Objekt BPL080_GI13	6,0	0,8	3 Vollgeschosse	-
Objekt BPL080_GI14	6,0	0,8	3 Vollgeschosse	-
Objekt BPL080_GI15	10,0	0,8		15,00 m
Objekt BPL080_GI16	10,0	0,8		15,00 m
Objekt BPL080_GI17	10,0	0,8		15,00 m
Objekt BPL080_GI18	6,0	0,8	3 Vollgeschosse	
Objekt BPL080_GI18	6,0	0,8	3 Vollgeschosse	
Objekt BPL080_GI20	6,0	0,8	3 Vollgeschosse	

Gewerbegebiet	Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO			
Gebietsbezeichnung	Geschoßflächenenzahl (GFZ) (Höchstgrenze)	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	Höhe der baulichen Anlage (OK Erschließungsstraße)
Objekt BPL080_GE4	2,0	0,8	3 Vollgeschosse	-
Objekt BPL080_GE5	2,0	0,8	3 Vollgeschosse	-

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Da der vorliegende Bebauungsplan überwiegend in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11, Teil II eingreift, wurden dessen Festsetzungen beibehalten und darauf verzichtet, eine Bauweise festzusetzen, um eine möglichst flexible Nutzung der Gewerbegrundstücke zu gewährleisten.

Die überbaubaren Teile der Grundstücke werden durch Baugrenzen festgelegt.

10.4 Landespflegerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht vor, vorhandene Grünstrukturen soweit wie möglich zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Gehölze am Rande des derzeitigen Industrie- und Gewerbegebietes, die Flächen am Herbach und südlich des Louis- Berger- Weges sowie die Aufforstungsbereiche an der Gutenbergstraße. Die Bereiche mit zu erhaltenden Gehölzen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Außerdem weist der Bebauungsplan neue Grünflächen aus, auf denen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Vorgabe der landschaftspflegerischen Begleitpläne umgesetzt werden.

In den Baugebieten wird ferner vorgeschrieben, dass die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten sind. Im gesamten Plangebiet sind zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen private Grünflächen festgesetzt, die gärtnerisch zu gestalten sind. Unterbrechungen dieser Grünstreifen sind für Grundstückszufahrten und für Kfz-Stellplätze zulässig, wenn letztere mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche befestigt werden. 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 den Wohnwert für die im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebswohnungen.

10.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen werden für das im nordöstlichen Teil des Plangebietes bestehende Regenrückhaltebecken festgesetzt. An der Gutenbergstraße befinden sich zwei Einrichtungen, die ebenfalls als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt werden.

10.6 Örtliche Bauvorschriften – Textliche Festsetzungen

Für das Bebauungsplangebiet 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 informativen 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 Plangebietes erfolgt einerseits über die Bahnhofstraße / Gutenbergstraße (Kreisstraße K 8) und andererseits über die Bahnlinie Dortmund – Enschede, auf welcher im Stundentakt die Regionalbahn 51 verkehrt. Der Bahnhofpunkt Bork ist zugleich auch Haltestelle der Taxi-Buslinie T 64, die zwischen Bahnhofpunkt Bork und Rathaus Bork 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 Plangebiets 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 östliche gewerblichen Erweiterungsflächen wird durch eine direkte Anbindung an die Gutenbergstraße und der Ausweisung neuer Verkehrsflächen erschlossen.

Bei der Planung und Bemessung der neuen inneren verkehrlichen Erschließungsanlagen wurden die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 zugrunde gelegt, um funktionsgerechte und nicht überdimensionierte Erschließungsstraßen zu erhalten.

Das bestehende Straßennetz verfügt über eine ausreichende Kapazität, um das zusätzliche 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.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 1997 wurden aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna (Stand: 20. April 1995) für das Plangebiet ein Altlastenverdachtsstandort festgestellt. Dabei handelt es sich um den gesamten Bereich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets am Bahnhof in Bork (Bebauungsplan Nr. 11 Teil I und II). In diesem Bereich wurden Altablagerungen von Boden, Bauschutt und Asche aus den Anfangszeiten der 1950er Jahre vermutet.

Die seit Oktober 2005 vorliegenden Ergebnisse der flächendeckenden Erhebung von Altstandorten und Altablagerungen im Kreisgebiet bezeugen auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 weitere, bisher nicht bekannte Verdachtsflächen, die im Vorfeld der Umsetzung des Bebauungsplanes nutzungsbezogene orientierende Bodenuntersuchungen erforderlich machen. Die Thematik wird im Umweltbericht detailliert erörtert.

Eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da noch keine Untersuchungsergebnisse vorliegen und eine Schadstoffbelastung nicht belegt ist.

14.0 BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN

Im Rahmen des bisher durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurden bereits die für die bergbaulichen Belange zuständigen Träger beteiligt. Dabei waren keine bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden die für bergbauliche Belange zuständigen Träger wiederum beteiligt. Vorsorglich enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf bergbaubedingte Einwirkungen.

15.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETS

15.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Trinkwasser, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Netze der Versorgungsträger. Das Telekommunikationsnetz wird entsprechend ausgebaut. Soweit zur Gebietsversorgung Betriebsgrundstücke erforderlich werden, beispielsweise für Trafostationen, werden diese zur Verfügung gestellt.

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 anfallenden 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 steht im Eigentum der Stadt Selm.

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 Plangebietes beträgt insgesamt ca. 23,8 ha. Die Flächenbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

Tabelle 6: Flächenbilanz

Gewerbliche Bauflächen (GI/ GE)	14,5 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	1,7 ha
Grünflächen	
Öffentliche Grünflächen	3,2 ha
Private Grünflächen	1,2 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,4 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	1,4 ha
Wald	1,4 ha
Summe	23,8 ha

Die östliche Erweiterungsfläche (GI) hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

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. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 80 wurde auf der Grundlage des vor der Novellierung geltendem Rechts eingeleitet. Es wird angestrebt, das Verfahren vor dem 20.07.2006 abzuschließen. Eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB besteht daher nicht. Wegen des räumlichen und auch funktionalen Zusammenhangs der Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 80 werden jedoch die Belange des Umweltschutzes in einer dem aktuellen Baugesetzbuch entsprechenden Umweltprüfung behandelt. 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

Zur Realisierung der Planung wird die Stadt Selm hinsichtlich der östlichen Erweiterung bei Bedarf eine Fachplanung erstellen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten Haushaltsmittel bereitstellen bzw. mit einem Entwicklungsträger einen Erschließungsvertrag abschließen.

Der Bürgermeister

Hußmann

Selm, 15.12.2005

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 beigelegt:

- 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