

**Bebauungsplan Nr. 69**  
**„Zentrum Kreisstraße Süd-West“**  
**im Bereich Ortsmitte Selm**

Begründung zum Bebauungsplan

vom 20.04.2023

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Anlass / Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
3.1.	Regionalplan .....	5
3.2.	Flächennutzungsplanung .....	6
3.3.	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
3.4.	Masterplan Selm .....	7
3.5.	Landschaftsplan .....	8
3.6.	Vorbeugender Hochwasserschutz / Starkregen .....	8
3.7.	Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Selm .....	10
3.8.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Vergnügungsstättenkonzept .....	11
3.9.	Gestaltungssatzung .....	13
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse</b> .....	<b>13</b>
4.1.	Städtebauliche Strukturen .....	13
4.2.	Infrastrukturelle Situation .....	14
4.3.	Altlasten / Kampfmittel .....	14
4.4.	Denkmalschutz .....	15
4.5.	Bergbauliche Einwirkungen .....	15
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>18</b>
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	20
6.2.	Erschließung / ruhender Verkehr .....	23
6.3.	Immissionsschutz .....	26
6.4.	Natur und Landschaft.....	32
6.5.	Gestalterische Festsetzungen .....	36
6.6.	Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise .....	36
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b> .....	<b>36</b>
<b>8.</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte</b> .....	<b>37</b>
9.1.	Flächenbilanz .....	37
9.2.	Bodenordnende Maßnahmen .....	38
9.3.	Kosten .....	38
9.4.	Sicherung der Umsetzung der Planung .....	38

## 1. Anlass / Ziele der Planung

Ein Investor sieht vor, innerhalb des Kernbereiches von Selm einen Standort für einen Lebensmittel-Discountmarkt mit Backshop und einen Drogeriemarkt zu entwickeln. Es handelt sich bei den Märkten um Verlagerungen innerhalb des Ortsteils, da die Verkaufsflächen und die bauliche Ausgestaltung an den bisherigen Standorten nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen. Die Erweiterungen sind insbesondere erforderlich, um den gestiegenen Wünschen und Bedürfnissen der Kunden (u.a. umfangreicheres Sortiment, breitere Gänge, großzügigere Gestaltung) gerecht zu werden und somit langfristig die wirtschaftliche Tragfähigkeit der jeweiligen Einrichtungen zu sichern. Ergänzend zu den z.T. großflächigen Handelsbetrieben sollen die erforderlichen Stellplätze errichtet werden. Darüber hinaus sind über den erdgeschossigen Verkaufsflächen insgesamt ca. 20 Wohnungen vorgesehen, die zu einer Stützung und Stärkung der Wohnfunktion in der Ortsmitte von Selm beitragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Zentrum Kreisstraße Süd-West“ umfasst die älteren Wohn- und Geschäftshäuser der Kreisstraße 68 bis 84. Die insgesamt 8 Bestandsgebäude sollen abgerissen und durch die angestrebte Neubebauung ersetzt werden.

Die Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung spiegeln die Ergebnisse und Empfehlungen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts mit Stand vom Oktober 2019 wider. In diesem Konzept wurde der Standort als zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt- Kreisstraße“ gekennzeichnet.

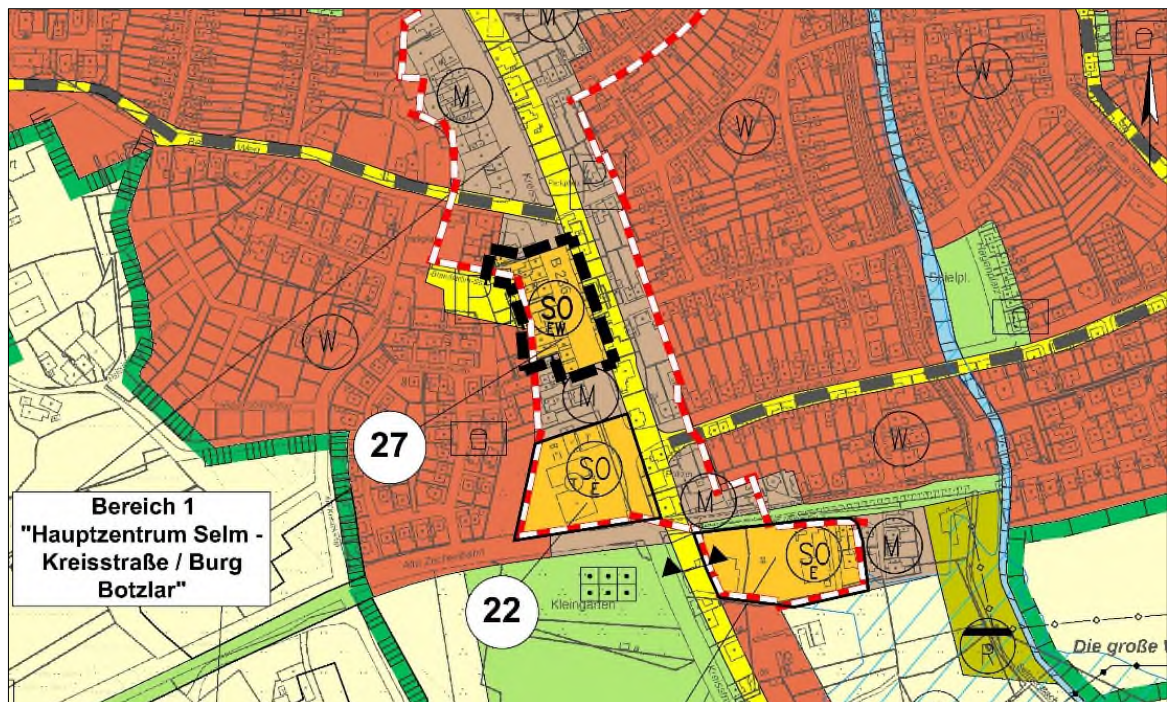


Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan

Da es sich um ein Vorhaben handelt, welches keine regionale Bedeutung entwickelt und zudem im zentralen Versorgungsbereich liegt, ist es im Sinne des „Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)“ nicht konsenspflichtig. Im REHK heißt es dazu: „Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem

Kernsortiment regional bedeutsam sind, wenn deren Einzugsbereich über die reine Nahversorgung hinaus geht oder in mindestens eine benachbarte Kommune reicht. In der Regel handelt es sich dabei um Märkte ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>, dazu zählen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Die kleineren, im Allgemeinen nicht über das lokale Einzugsgebiet hinausreichenden Lebensmittelmärkte unterliegen lediglich der interkommunalen Abstimmung im Rahmen der förmlichen Verfahren.“

Mit Umsetzung des Planvorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Selm soll eine nachhaltige Stärkung und Aufwertung der wohnortnahen Versorgung im Verflechtungsbereich erreicht werden. Der Ansiedlungsbereich kann einen modernen, nahegelegenen und gut erreichbaren Versorgungsstandort v.a. für die im Ortsteil Selm wohnende Bevölkerung darstellen. Da an diesem Standort für das Vorhaben keine Genehmigungsfähigkeit nach den § 33-35 BauGB besteht, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Kernbereich von Selm. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Zentrum Kreisstraße Süd-West“ umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 298-301, 304, 308-311, 313, 314, 317, 368, 369, 3021, 3022, 3062, 3496, 3498 der Gemarkung Selm, Flur 9 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bebauten Grundstücke Kreisstraße 66 und Beifanger Weg 1 bzw. 1a,
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Kreisstraße/ B 236,
- im Süden das bebaute Grundstück Kreisstraße 86,
- im Westen durch die Verkehrsfläche der Elsa-Brandström-Straße.

Die Abgrenzung des ca. 0,65 ha umfassenden Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor:



Abb.: Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Regionalplan

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 17.06.2004 genehmigte Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – (westlicher Teil – Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.



Abb.:  
Auszug Regionalplan 2004

Derzeit wird der Regionalplan Ruhr neu aufgestellt. Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat am 17.12.2021 die zweite Offenlage des RP Ruhr und somit eine aktualisierte Entwurfssfassung beschlossen. Im aktuellen Entwurf des RP Ruhr aus 2021 befindet sich das Plangebiet ebenfalls in einem ASB.

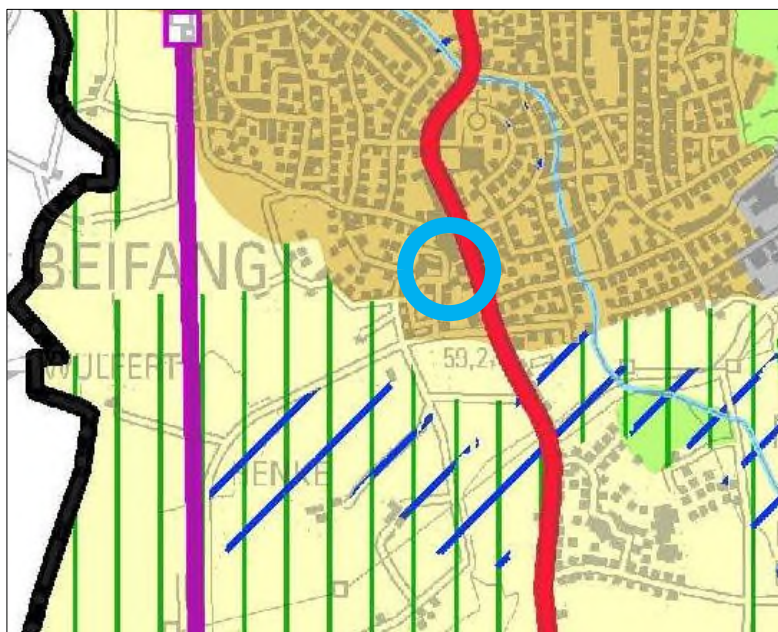


Abb.: Auszug Regionalplan 2021  
(Entwurf)

### 3.2. Flächennutzungsplanung

Der im August 1997 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Selm in der Neufassung aus dem Jahr 2018 stellte den Planbereich als „gemischte Baufläche“ dar. Zudem ist die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Selm dargestellt. Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche konnte der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

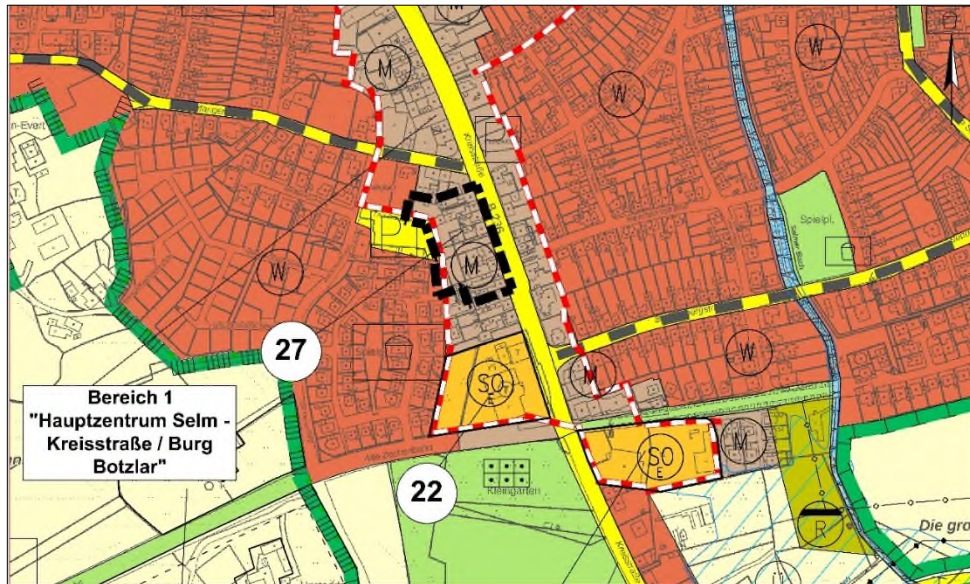


Abb.: Darstellung des Flächennutzungsplanes 2018

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, die vorlaufend zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde, ist die Darstellung für den Planbereich zwischenzeitlich in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ geändert worden.

Somit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

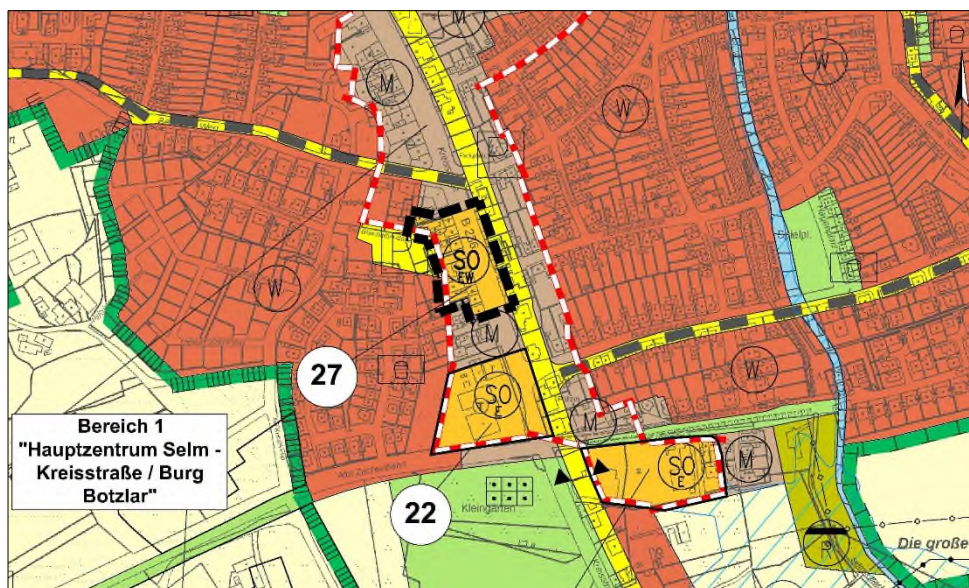


Abb.: Darstellung des Flächennutzungsplanes nach Durchführung der 27. Änderung

### 3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Im zentralen Bereich überlagert eine Teilfläche des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 69 den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Beifanger Weg / Am Kreuzkamp“. Dieser Bebauungsplan aus den 1990er-Jahren setzt für Teile des Plangebietes „Straßenverkehrsfläche“ sowie „Mischgebiete“ fest.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 werden für den betreffenden räumlichen Geltungsbereich durch die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 69 ersetzt.

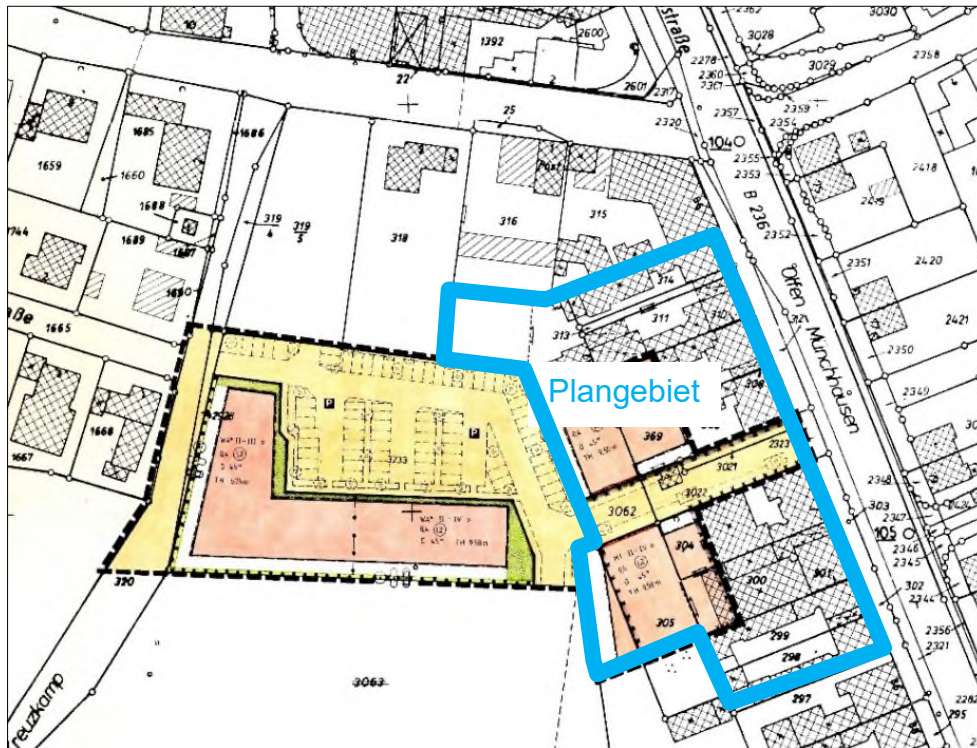


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 73

Des Weiteren grenzt im südwestlichen Planbereich der Bebauungsplan Nr. 25 „Am Kreuzkamp“ an den aufzustellenden Bebauungsplan an. Dieser setzt im Übergangsbereich zum Plangebiet Verkehrsflächen sowie Mischgebiete fest.

### 3.4. Masterplan Selm

Der Masterplan der Stadt Selm wurde am 03.04.2014 vom Rat der Stadt Selm als integriertes Stadtentwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Dieses Konzept stellt eine Entwicklungsperspektive bis zum Jahr 2030 dar und soll eine Orientierung für öffentliche und private Planungen und Projekte darstellen, die auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung Berücksichtigung findet. Die Planung steht im Einklang mit dem Masterplan der Stadt Selm, da der in Rede stehende Bereich als Bestandteil des Entwicklungsschwerpunktes Hauptzentrum Kreisstraße dargestellt ist.

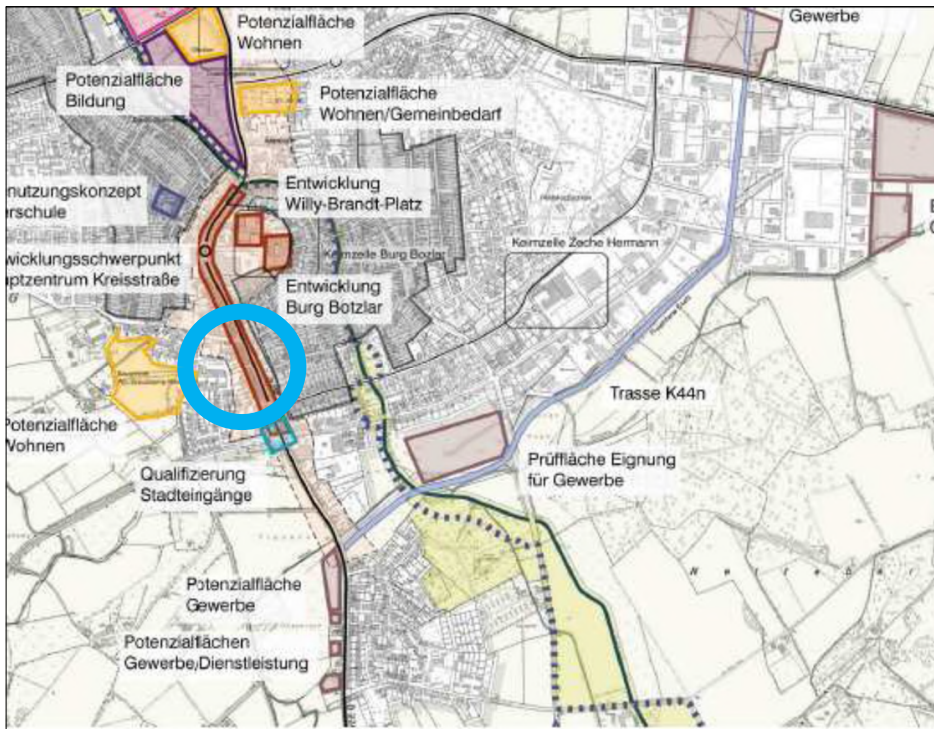


Abb.: Auszug aus dem Masterplan

### 3.5. Landschaftsplan

Die Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 3 des Kreises Unna, Raum Selm.

### 3.6. Vorbeugender Hochwasserschutz / Starkregen

#### Hochwassergefahr

Im Plangebiet befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dennoch sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements in NRW sind im Maßnahmenplan für Selm folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Berücksichtigung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten im FNP
- Berücksichtigung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen
- Bauliche Anpassung neuer Gebäude.

Zudem ist am 01. September 2021 mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) in Kraft getreten. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen. Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel 1.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel 1.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen.



Für das Plangebiet stellt die Hochwassergefahrenkarte für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) keine Betroffenheit dar. Selbst von einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>extrem</sub>) wäre der Planbereich nicht berührt.

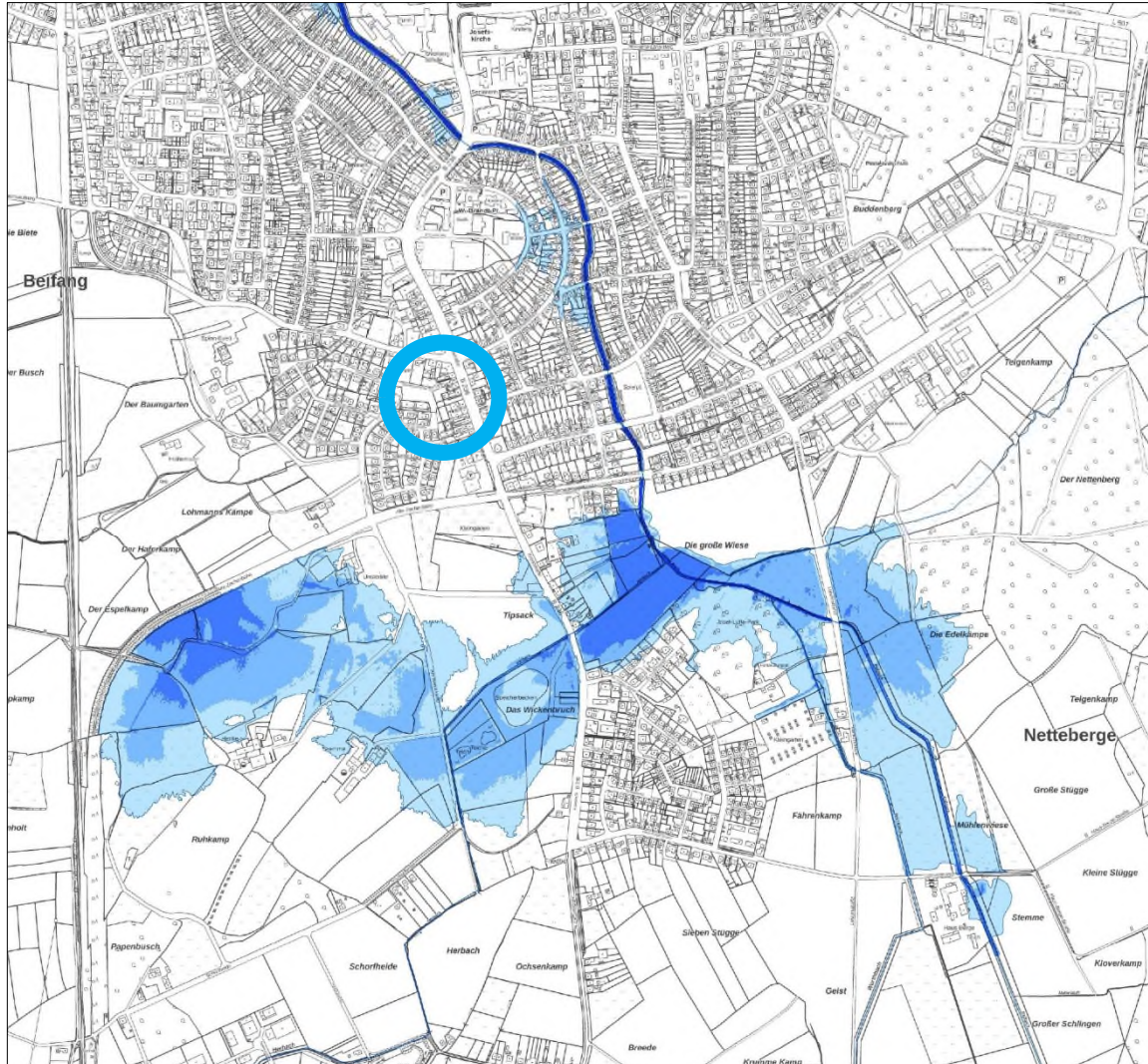


Abb.: Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte HQ<sub>100</sub>, 2019

Quelle: Bezirksregierung Münster

### Starkregen

Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>) veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ in den rückwärtigen Grundstücksbereichen kleinflächig überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,2 m überschwemmt werden könnten. Gefahren für Leib und Leben sowie erhebliche Sachschäden sind hier weitgehend auszuschließen, da bei einer Neubebauung von einer Anpassung der Geländehöhen (Ausgleich der kleinflächigen Senken) auszugehen ist.

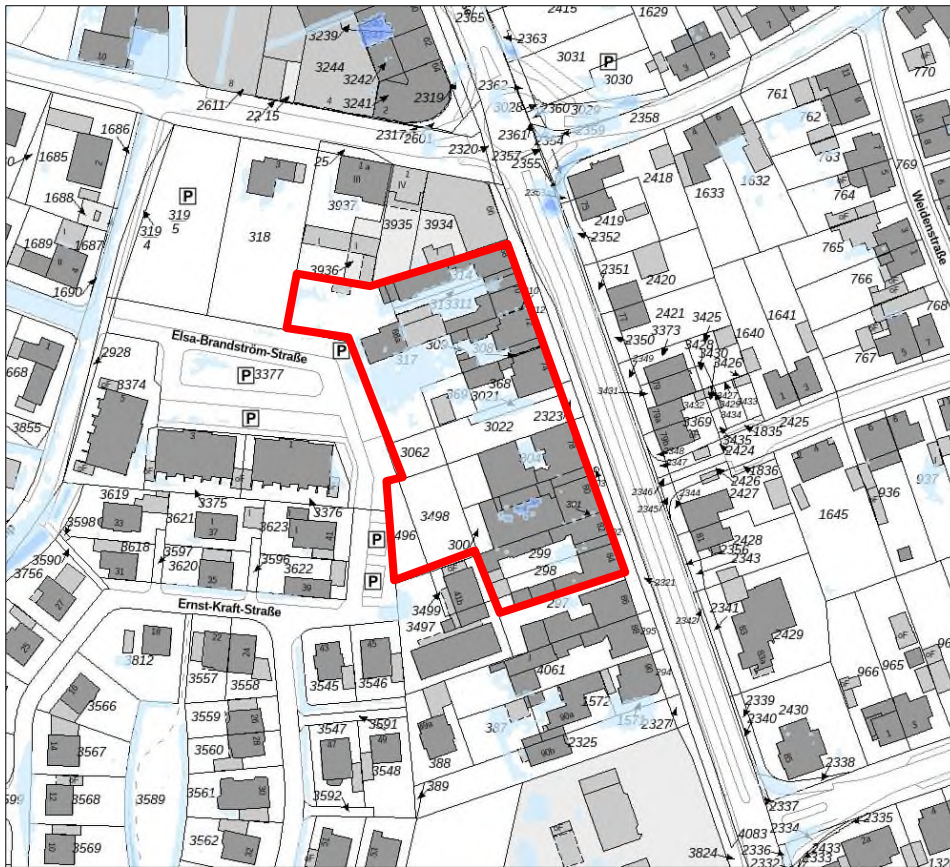


Abb: Starkregenkarte „Extremer Starkregen (90 mm/h)“ (Quelle: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG)

### 3.7. Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Selm

Das integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept wurde vom Rat der Stadt Selm am 10.10.2019 beschlossen und ist bei künftigen Planungen zu berücksichtigen. Da der Klimawandel ein globales Problem ist, wurden die Ziele und Einsparpotenziale der Treibhausgas-Emissionen auf das gesamte Stadtgebiet bezogen. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass lokale Aktivitäten im Klimaschutz notwendig sind, um die angestrebten CO<sub>2</sub>-Reduzierungen der Bundesregierung und die der Stadt Selm zu erreichen.

Diesbezüglich wurde im integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept ein Maßnahmenkatalog zusammengestellt, welcher Maßnahmen für kommunale Gebäude und Anlagen, Bildung, Mobilität, Gebäudeenergieeffizienz, Öffentlichkeitsarbeit, Ver- und Entsorgung und Klimaanpassung vorsieht. Mit Hilfe des Maßnahmenkataloges kann langfristig der gesamtstädtische Klimaschutzprozess der Stadt Selm gesteuert und gestaltet werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 sollen verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden, die auch dem Klimaschutz zugutekommen. Hierzu gehört insbesondere die Begrünung von Flachdächern, aber auch die vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage und die Anlage eines Pflanzstreifens gegenüber der angrenzenden Nachbarbebauung.

### 3.8. Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Vergnügungsstättenkonzept

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Selm vom Oktober 2019 stellt eine Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten dar. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden müssen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden (Ziel 6.5-1).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel 6.5-2).

Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-3).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel 6.5-5).
- Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6).
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist (Ziel 6.5-7).
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden (Ziel 6.5-8).
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen (Ziel 6.5-9).
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Ziel 6.5-10).

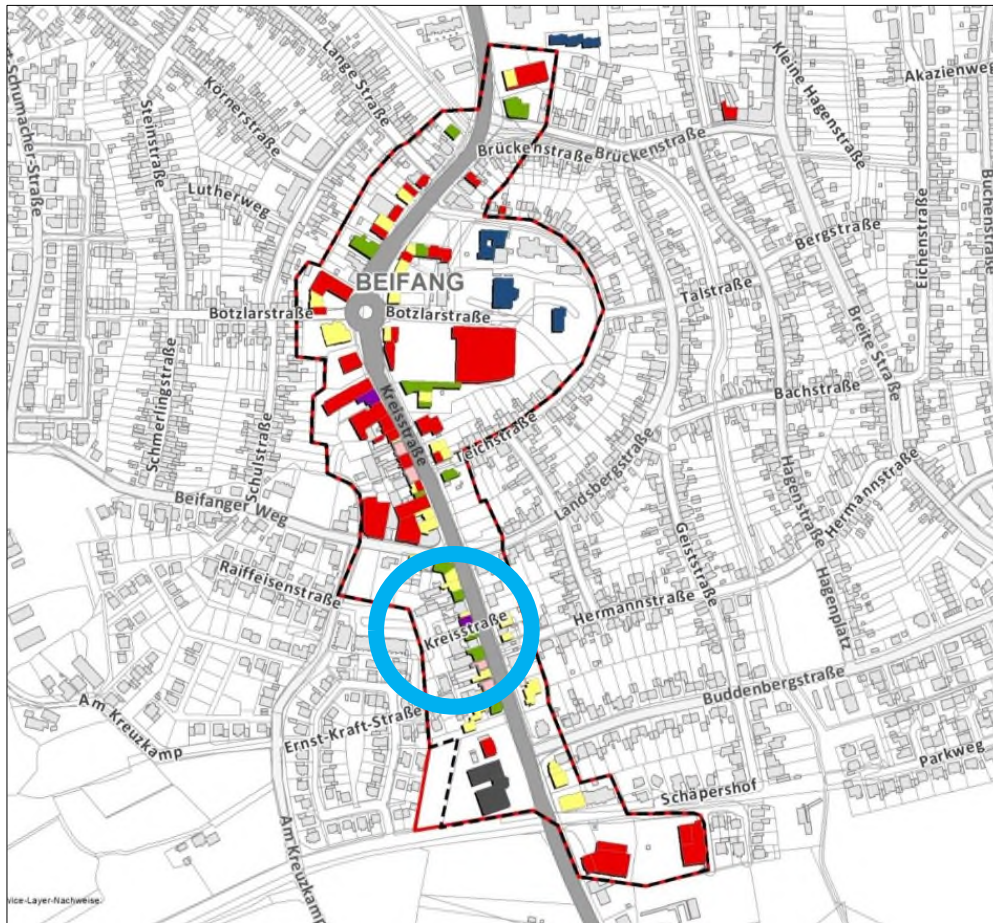


Abb: Abgrenzung Hauptzentrum Innenstadt (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Selm, 2019) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Wesentliche Leitziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Selm sind:

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der zentralen Versorgungsbereiche
- Priorität der Innenstadtentwicklung
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung
- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Ergänzungsstandorte

Zusammenfassend empfiehlt das Einzelhandelskonzept folgendes:

- Im Zuge der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels und der Konkurrenz durch nahegelegene regional bedeutsame Einzelhandelsstandorte wie Lünen oder Dortmund, ist der Schwerpunkt – trotz vorhandener Kaufkraftabflüsse in einigen Sortimenten – nicht auf den quantitativen Ausbau des Einzelhandels zu legen.
- Das Standortkonzept dient einer standortgerechten Einzelhandelsentwicklung. Dem Hauptzentrum Innenstadt wird die Priorität eingeräumt, Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch großflächig anzusiedeln. Außerhalb der zentralen

Versorgungsbereiche sollen solche Betriebe, auch kleinflächig ausgeschlossen werden bzw. nicht weiter ausgebaut werden.

- Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel ist auf die bestehenden Standortbereiche Hellweg/Raiffeisenmarkt sowie Thomas Philipps zu konzentrieren.
- Die wohnungsnaher Versorgung ist in Selm grundsätzlich als gut zu bewerten. Positiv herauszustellen ist, dass die Mehrheit der Betriebe an wohnungsnahen integrierten Standorten vorzufinden ist. Die künftige Entwicklung der Nahversorgung ist auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die bestehenden Nahversorgungsstandorte zu lenken. Entwicklungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten sind zu unterbinden.

Im vorliegenden Fall dient die Bauleitplanung insbesondere dem Erhalt und der Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Selm. Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt- Kreisstraße“ wird nachhaltig aufgewertet, so dass das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept in besonderer Weise entspricht.

### **3.9. Gestaltungssatzung**

Für den Planbereich gilt die Gestaltungssatzung Kreisstraße / westlicher Bereich der Stadt Selm mit Stand vom 23.02.2016. Die Vorgaben dieser Satzung gelten auch für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

### **4.1. Städtebauliche Strukturen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 liegt innerhalb des Ortskernbereiches von Selm, unmittelbar westlich an die B 236 Kreisstraße angrenzend. Es umfasst insgesamt 8 ältere Wohn- und Geschäftsgebäude (Kreisstraße 68 – 84), die zum Teil über sehr tiefe Anbauten in den rückwärtig gelegenen Grundstücksteil verfügen. Zur westlich liegenden Elsa-Brandström-Straße hin finden sich darüber hinaus versiegelte Hof- und Stellplatzflächen sowie bei einigen Gebäuden auch kleinere Garten- oder Freiflächen.

Das direkte Umfeld wird geprägt durch die Bebauung entlang der Kreisstraße, die eine mischgebietstypische Nutzung aufweist sowie durch das westlich anschließende Wohngebiet „Am Kreuzkamp“. In Richtung Süden schließt sich fast unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzend ein weiteres Nahversorgungszentrum an (bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei und einem Discounter), welches im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 68 erst im Jahr 2021 eröffnet worden ist.

Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind im Umfeld in ausreichendem Maß vorhanden. Das Ortszentrum von Selm, der Willy-Brandt-Platz mit der Burg Botzlar, dem Marktplatz, dem Bürgerhaus, dem neuen Stadtzentrum sowie kirchlichen und schulischen Einrichtungen befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 500 m.

## 4.2. Infrastrukturelle Situation

### Verkehrliche Erschließung

Die Kreisstraße B 236 stellt sich als gut ausgebaute Verkehrsstraße dar, die von Rad- und Fußwegen begleitet wird. Über die Kreisstraße ist darüber hinaus eine leistungsfähige Anbindung des Ortsteils Selm und der Plangebietsfläche an das Umfeld gegeben. Insgesamt ist eine gute Verkehrsanbindung des Bebauungsplanbereichs gewährleistet.

### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet liegt ca. 1,3 km vom Bahnhaltepunkt Selm-Beifang entfernt. Die vorhandenen Bushaltestellen Kamphaus und Buddenbergstraße liegen direkt nördlich bzw. südlich auf der Kreisstraße im Nahbereich des Plangebietes. Die Innenstadt und der Bahnhof Selm sind gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Damit ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

### Fuß- und Radwege

Auch für den Fuß- und Radverkehr sind das Selmer Zentrum sowie angrenzende Wohngebiete gut zu erreichen. Der durchgehende getrennte Geh- und Radweg bietet sowohl dem Fuß- als auch dem Radverkehr ein sicheres und zügiges Vorankommen. Auf der Kreisstraße sind mit der durchgehenden Mitteltrennung und Querungsmöglichkeiten an verschiedenen Stellen optimale Querungsbedingungen vorhanden.

### Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind im Ortskern von Selm vorhanden. Diese können zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden.

## 4.3. Altlasten / Kampfmittel

### Altlasten

Das Flurstück 298 (Kreisstr. 84) ist fast vollständig als Altstandort mit der Nr. 09/139 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Hierbei handelt es sich gemäß den Eintragungen im Kataster um eine ehemalige Wäscherei, Plätterei bzw. Heißmangel. Der Nutzungszeitraum wird vom Jahr 1956 bis 1966 angegeben. Die Datenlage wird als unsicher beschrieben und die altlastenrelevante Nutzung kann nicht eindeutig belegt werden. Möglicherweise war unter dieser Adresse lediglich eine Annahmestelle für die Wäsche ansässig und die eigentlichen maschinellen Arbeitsprozesse fanden an einem anderen Standort statt.

Aufgrund der unsicheren Datenlage wurde im Jahr 2016 eine Recherche der Bauakten für das Grundstück durchgeführt. Hierzu liegen Einträge ab dem Jahr 1914 vor. Nach Auswertung der Akteneinträge lässt sich feststellen, dass auf dem Grundstück keine Nutzung als Wäscherei, Plätterei bzw. Heißmangel stattgefunden hat. Auch andere altlastenrelevante Nutzung konnten nicht belegt werden. Für das Flurstück 298 besteht somit kein Altlastenverdacht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine weiteren Einträge oder Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht im Rahmen der Bauleitplanung nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht.

#### Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Hinweise auf Kampfmittel bestehen nach derzeitigem Planungsstand nicht.

#### **4.4. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen bekannt. Allerdings können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Daher wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ein Hinweis zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.5. Bergbauliche Einwirkungen**

Aufgrund des schon vor vielen Jahren ausgelaufenen Bergbaus ist davon auszugehen, dass bergbauliche Einwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr relevant sind. In den Bebauungsplan wird aber zur Information ein Hinweis aufgenommen werden, dass der Planbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hermann V“ liegt und vor Errichtung von neuen Bauvorhaben eine Anfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten ist.

### **5. Städtebauliches Konzept**

#### Bebauung

Der Investor sieht vor, die älteren Bestandsgebäude entlang der Kreisstraße im Zuge der Baumaßnahme abzurechen, um Platz für die neuen Gebäude zu schaffen. Insgesamt entsteht so ein Baugrundstück von rund 6.470 m<sup>2</sup> Größe. Im Erdgeschoss sollen in zwei Gebäuden Einzelhandelsflächen entstehen; hier sollen ein Drogeriefachmarkt und ein Lebensmittel-Discounter mit Backshop angesiedelt werden. Zur Fassung des Straßenraumes soll die Neubebauung entlang der Kreisstraße in etwa die Höhe und Ausgestaltung des baulichen Bestandes aufnehmen. Daher sollen oberhalb der Einzelhandelsnutzungen Wohnungen in insgesamt 3 Obergeschossen entstehen. In diesen zur Kreisstraße ausgerichteten Gebäudeteilen sind rund 20 Mietwohnungen geplant, welche durch zwei Treppenhäuser inklusive Aufzüge barrierefrei erreichbar sind. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Die günstige Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die Anordnung von Aufenthalts- und Schlafräumen bevorzugt zur westlichen Seite. Hier ist neben einer guten Besonnung auch von einer geringen Belastung durch den von der Kreisstraße ausgehenden Verkehrslärm auszugehen. Notwendige Aufenthaltsräume bzw. Schlafräume, die zur Kreisstraße ausgerichtet sind, werden entsprechend lärmtechnisch ausgestattet.

Die Gebäude sollen in ihrem rückwärtigen Teil als eingeschossige Flachdachgebäude mit einer Höhe von ca. 6,5 Meter über der angrenzenden Parkplatzfläche errichtet werden. Entlang der Kreisstraße sollen die Häuser eine Höhe von rund 16 Metern erhalten. Die angrenzende Bebauung weist im Bestand Firsthöhen von 15,9 m für das nördlich anschließende Wohn- und Geschäftshaus Kreisstraße 66 sowie 16,4 m im Süden für das Gebäude Kreisstraße 86 auf.

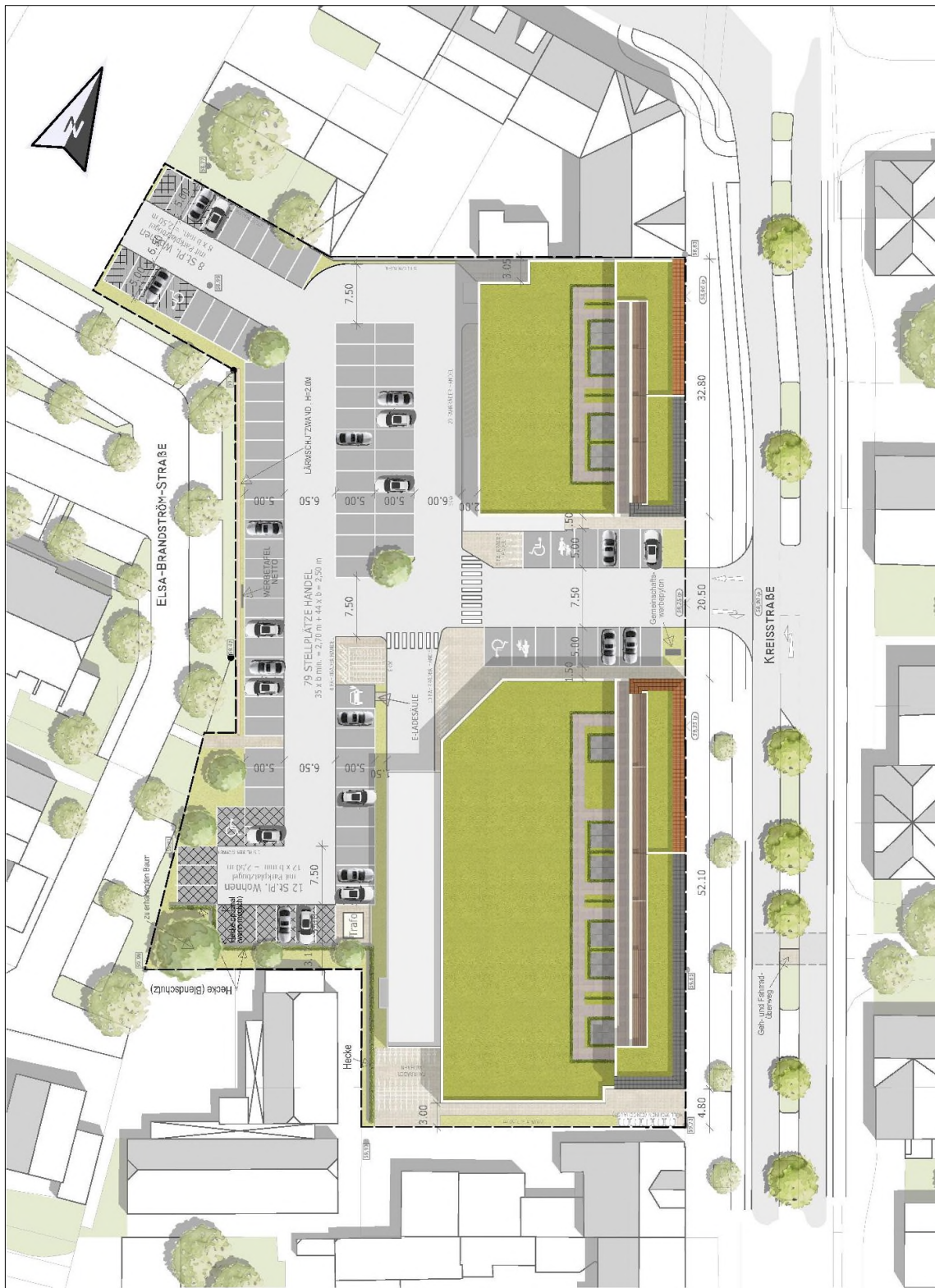


Abb.: Gestaltungsplan November 2022 (Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG)



Zielsetzung der Planung ist insgesamt die Entwicklung zweier gut in den verbleibenden Bestand integrierter Gebäude mit einem zukunftsorientierten Energiekonzept. Die Energieversorgung im Wohnungsbau erfolgt voraussichtlich über Wärmepumpen, die im Zusammenspiel mit der vorgesehenen Photovoltaikanlage auf Teilen der Dachflächen eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung unter Verzicht auf die Nutzung fossiler Energieträger ermöglicht.

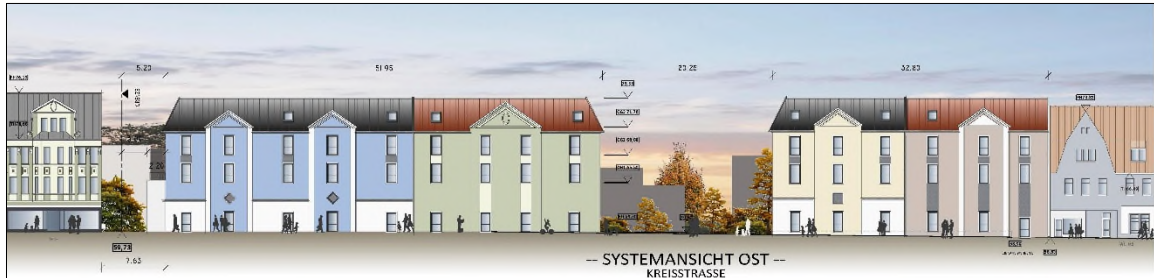


Abb.: Geplante Ansicht – beispielhafte Darstellung (Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Februar 2022)

### Erschließung

Der Anschluss des Sondergebiets soll über eine Anbindung an die Kreisstraße B 236 erfolgen. Während die Zufahrt sowohl aus Richtung Süden als auch Richtung Norden möglich ist, soll die Ausfahrt zur Kreisstraße nur in südliche Richtung (Rechts raus) eingerichtet werden. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses soll das Abbiegen in Richtung Norden unterbunden werden. Da über den nahegelegenen Kreisverkehr an der Alten Zechenbahn Wendevorgänge problemlos möglich sind, ist auch die Weiterfahrt in Richtung Norden gesichert.

Im Verlauf der Kreisstraße soll aus Richtung Süden kommend eine Linksabbiegespur eingerichtet werden, so dass Behinderungen des fließenden Verkehrs vermieden werden können. Die Umbauplanung für den Einmündungsbereich berücksichtigt die parallel verlaufenden Geh- und Radwege, über die eine sehr gute Erschließung des Einzelhandelsstandortes auch für den nichtmotorisierten Verkehr gegeben ist. Die Linksabbiegespur erfordert auf der Kreisstraße keine Aufweitung des Straßenbaukörpers, so dass hierzu keine gesonderten Festsetzungen für den öffentlichen Straßenraum erforderlich sind. Allerdings ist ein Linksabbiegen für LKW aufgrund der geringeren Breite der Linksabbiegespur nicht vorgesehen; Abbiegevorgänge werden durch eine entsprechende Beschilderung untersagt.

Die Stellplatzanlage erstreckt sich auf der Fläche zwischen den Gebäuden und der westlich anschließenden Elsa-Brandström-Straße. Für die Realisierung des Vorhabens mit einer vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.760 m<sup>2</sup> werden insgesamt ca. 79 private Stellplätze nachgewiesen (1 Stellplatz je 22 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Weitere 20 Stellplätze werden für die Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Zentrum und der guten Anbindung ist der gewählte Stellplatzschlüssel als ausreichend zu bewerten, so dass auch bei Verkaufsspitzen hinreichend Parkplätze zur Verfügung stehen.

## 6. Planinhalte des Bebauungsplanes

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, im Ortskern von Selm zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln, um einerseits bestehenden Betrieben eine Entwicklungsperspektive im Ortskern von Selm zu bieten und andererseits die Nahversorgungssituation weiter zu verbessern. Allerdings sollen erhebliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Selm und den Nachbarstädten vermieden werden. Die Verträglichkeit der Planung und die Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen wurden daher im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens geprüft.

In einer ersten Stufe der gutachterlichen Untersuchung zu den Auswirkungen des Vorhabens (Vorprüfung Stufe 1 Verträglichkeitsanalyse Einzelhandelsvorhaben Selm, Kreisstraße 68-84, Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler, 22.06.2021) wurde zunächst eine gutachterliche Vorprüfung der Planungsabsicht vorgenommen. Die Vorprüfung setzte sich zum Ziel, eine erste Einschätzung über etwaige Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsmaßnahme beizusteuern und versteht sich somit als erster Filter, ob im Falle der Realisierung der Planmaßnahme mit einem eher geringen oder eher höheren Konfliktpotential für die Belange von Städtebau und Raumordnung zu rechnen ist. Eingebunden in die erste Arbeitsstufe ist eine Anwendung der relevanten Prüfkriterien für ein regional bedeutsames Einzelhandelsvorhaben gemäß den Anforderungskriterien des in 2013 erarbeiteten Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) auf das in Selm an der Kreisstraße geplante Vorhaben.

Allerdings war zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung eine Sondersituation dadurch gegeben, dass sich das REHK in einem fortgeschrittenen Stadium der Fortschreibung befand. Zwischenzeitlich ist die Beschlussfassung über das neue REHK erfolgt, so dass die seit 2013 gültige und der gutachterlichen Untersuchung zugrunde gelegte Version des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) durch eine neu fortgeschriebene Version abgelöst wurde.

Es wurde festgelegt, die Prüfkriterien, welche dem neuen Konzept zugrunde liegen, auf das in Selm an der Kreisstraße 68-84 geplante Vorhaben anzuwenden. Eine solche Vorgehensweise kann auch deshalb als praxistauglich angesehen werden, da die relevanten Prüfparameter sowie deren Anwendung auf ein Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten keine signifikanten Veränderungen im Vergleich des „alten“ mit dem „neuen“ Konzept aufweisen.

Über relevante Prüf Aspekte hinaus wurde in der Untersuchung auch ein Szenario berücksichtigt, welches davon ausgeht, dass das Vorhaben an der Kreisstraße 68-84 nicht durch die Verlagerung der Bestandsbetriebe Netto und DM, sondern durch neu an den Markt tretende Anbieter in der Form eines Lebensmittel-Discounters bzw. eines Drogeriemarktes realisiert würde. Zwar entspricht das Szenario der Neuansiedlung nicht der durch den Projektentwickler verfolgten Planung, eine solche Vorgehensweise ist aus der gutachterlichen Sicht jedoch dennoch vor dem Hintergrund einer im Realisierungsfall betreiberunabhängig auszusprechenden Baugenehmigung sowie der Abdeckung eines Worst-Case-Szenarios hinsichtlich zu erwartender Marktwirkungen als sinnvoll zu bewerten.

Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind folgende:

- Durch seine Lage innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) sowie innerhalb des Hauptzentrums Selm hält das an der Kreisstraße 68-84 geplante Vorhaben die Vorgaben der Ziele 6.5-1 und 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW ein.

- Es ist festzustellen, dass das Kernsortiment der geplanten Betriebstypen zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten der Rubrik „Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren“, „Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel“ und „Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel“ gemäß der „Selmer Liste“ zu zählen ist. Es handelt sich somit um ein Vorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK).
- Das an der Kreisstraße 68-84 in Selm geplante Vorhaben weist eine Verkaufsflächengröße von in der Summe ca. 1.758 qm auf. Mit dieser Verkaufsflächengröße liegt das Vorhaben unterhalb der Eintrittsschwelle von 2.000 qm Verkaufsfläche, welche durch das REHK für ein detaillierter zu prüfendes Einzelhandelsvorhaben definiert wird. Hieraus abgeleitet ist die Situation gegeben, dass es sich bei dem Einzelhandelsvorhaben an der Kreisstraße 68-84 in Selm nicht um ein regional bedeutsames Vorhaben handelt.
- Würde man unabhängig von der Situation, dass es sich bei dem Planvorhaben an der Kreisstraße 68-84 nicht um ein regional bedeutsames Vorhaben handelt, dennoch die Prüfkriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) auf das Vorhaben an der Kreisstraße 68-84 anwenden, so wäre auch in diesem Fall eine unkritische Situation gegeben.
- Da festzustellen ist, dass der Planstandort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) gemäß Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg liegt, die Abschöpfungsquoten von ca. 11,9 % bis maximal 16,4 % des zugeordneten Nachfragepotentials gegeben sind, und eine funktionale Stärkung des Hauptzentrums Selm durch die Vorhabenrealisierung erwartet werden kann, wäre das Vorhaben im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) auch dann als unkritisch zu bewerten, wenn es sich – entgegen der faktisch gegebenen Situation – um ein regional bedeutsames Einzelhandelsvorhaben handeln würde.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Planvorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters (inklusive Backshop) sowie eines Drogeriemarktes am Standort Kreisstraße 68-84 in Selm die Vorgaben bzw. Anforderungen zur Erzielung eines Regionalen Konsenses im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) erfüllt.

In der Stufe 2 (Verträglichkeitsanalyse Einzelhandelsvorhaben Selm, Kreisstraße 68-84, Stufe 2: Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler, 24.06.2021) wurden etwaige Auswirkungen der Planmaßnahme an der Kreisstraße auf zentrale Versorgungsbereiche in Selm detailliert analysiert und dargestellt.

Als wesentliches Ergebnis wurde festgehalten, dass im Falle der Verlagerung des bestehenden Lebensmittel-Discounters sowie des Drogeriemarktes von ihren heutigen Standorten an den Planstandort an der Kreisstraße 68-84 nicht mit unerwünschten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Selm zu rechnen ist.

Ein „Umschlagen“ etwaiger wettbewerblicher Wirkungen in einen städtebaulich unerwünschten Effekt – z.B. in Form der Gefährdung eines Leitbetriebes oder gar mehrerer Leitbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels – ist weder für das Hauptzentrum Selm noch für das Nebenzentrum Ludge-ristraße bzw. das Nahversorgungszentrum Bork zu erwarten. Vielmehr ist von einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Selm im Falle der Projektumsetzung auszugehen.

Für den im Sinne eines worst-case-Szenarios betrachteten Fall, dass das Planvorhaben nicht durch die Verlagerung der Bestandsfilialen, sondern durch die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discounters (einschließlich Backshop) sowie die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes realisiert würde, ist ebenfalls von einer unkritischen Situation auszugehen. Zwar würden in einem solchen Fall die Wettbewerbswirkungen intensiver ausgeprägt und ein Ausscheiden von einem Marktteilnehmer der im südlichen Teilbereich des Hauptzentrums Selm ansässigen Lebensmittel-Discounters möglich, eine städtebaulich kritische Situation wäre mit einer solchen Entwicklung jedoch nicht verbunden. Da für den Fall des Ausscheidens einzelner Betriebe aus dem Marktgeschehen die weiterhin am Markt tätigen Anbieter die Versorgungsleistungen des lebensmittelorientierten Einkaufs im relevanten Teilstück des Hauptzentrums Selm weiterhin aufrechterhalten würden, wäre mit einer solchen Entwicklung keine städtebaulich unerwünschte Wirkung verbunden.

Da die verbleibenden Anbieter die Funktion des Einkaufs mit Lebensmitteln bzw. Drogerieartikeln im relevanten Standortbereich des Hauptzentrums aufrecht erhalten würden bzw. die Belange von Städtebau und Raumordnung auf die Ausübung bzw. Aufrechterhaltung von Versorgungsfunktionen, nicht jedoch auf Wettbewerbsschutz für einzelne Anbieter gerichtet sind, wäre somit für den Fall, dass einer von zunächst drei Lebensmittel-Discountern aus dem Marktgeschehen ausscheidet, keine Situation gegeben, die gegen die Realisierung des Planvorhabens an der Kreisstraße 68-84 sprechen würde.

Mit Blick auf die unterschiedlichen Szenarien einer möglichen Realisierung ist somit festzustellen, dass eine städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens sowohl für den Fall, dass - wie geplant - die Anbieter Netto und DM von ihren derzeitigen Bestandsstandorten an den Planstandort an der Kreisstraße 68-84 verlagert werden, als auch für den - nicht geplanten, jedoch theoretisch möglichen - Fall einer Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discounters (einschließlich Back-Shop) sowie einer Neuansiedlung eines Drogeriemarktes gegeben ist.

Insgesamt wurde festgestellt, dass im Falle der Realisierung der Planmaßnahme an der Kreisstraße 68-84 in Selm nicht mit unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in Selm zu rechnen ist.

## **6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um die gewünschte gemischte Nutzung aus Infrastruktur und Wohnen zu erreichen, wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum mit Wohnen“ festgesetzt. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist erforderlich, da die gewollte Mischnutzung aus z.T. großflächigem Einzelhandel und Wohnen in den zulässigen Baugebieten gemäß BauNVO in der gewünschten Weise schwer umsetzbar wäre.

Damit eine vertikale Gliederung der Sondernutzung „Nahversorgungszentrum mit Wohnen“ innerhalb der Gebäude stattfindet, wurden diesbezüglich Festsetzungen getroffen, welche die Nutzungen auf den einzelnen Geschossebenen regelt.

Zur eindeutigen Bestimmung und Begrenzung der Einrichtung, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Selm und das Umfeld haben kann, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereiche aufgeteilt. Für diese Flächen wird jeweils unter Berücksichtigung der o.g. Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung festgesetzt, dass im Erdgeschoss folgende Einzelhandelsbetriebe als Nutzungen zulässig sind:

- Im Teilbereich 1: Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 600 qm
- Im Teilbereich 2: Lebensmittel-Discounter\* mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 1.080 qm sowie Backshops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 80 qm.

Es ist nicht auszuschließen, dass das geplante Vorhaben aufgrund der gemeinsamen Stellplatzanlage nicht auch die Voraussetzungen an ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauNVO erfüllt. Daher wird ergänzend festgesetzt, dass die o.g. Nutzungen auch als Teil eines Einkaufszentrums zulässig sind.

Zwar könnten bei der gewählten Festsetzung innerhalb der beiden definierten Teilbereiche auch mehrere (dann kleinflächige) Lebensmitteldiscounter oder Drogeriemärkte innerhalb des Plangebietes entstehen; dieses ist jedoch bei lebensnaher Betrachtung unrealistisch. Zudem wären selbst für den Fall, dass sich zwei Lebensmitteldiscounter oder Drogeriemärkte ansiedeln würden, keine erheblichen Änderungen in den städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu befürchten, da die Verkaufsflächengröße in jedem Fall unterhalb der Eintrittsschwelle von 2.000 qm Verkaufsfläche, welche durch das REHK für ein detaillierter zu prüfendes Einzelhandelsvorhaben definiert wird, liegen wird. Daraus abgeleitet wird es sich auch in diesem theoretischen Fall nicht um ein regional bedeutsames Vorhaben handeln. Da gleichartige Betriebstypen auch in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen von Selm und den umgebenden Städten vorhanden sind, würde eine solche Konstellation voraussichtlich auch nicht zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung und den damit möglicherweise verbundenen erheblichen Umsatsumverlagerungen führen.

Um gegebenenfalls Teilflächen in den Erdgeschossen auch Nutzungen im Bereich „Gewerbe/Dienstleistung“ zuführen zu können, werden in dem Sondergebiet sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften in beiden Teilbereichen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

In den Obergeschossen werden Wohnungen und freiberufliche Nutzungen im Sinne des § 13 BauNVO als zulässig festgesetzt. Zwar sollen in erster Linie Wohnungen entstehen; allerdings sollen freiberufliche Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird insbesondere auch der Lage des Plangebietes im Zentrum von Selm Rechnung getragen, da die gemäß Masterplan an dieser Stelle denkbaren Nutzungen im erweiterten Bereich „Gewerbe/Dienstleistung“, die charakteristisch für die Innenstadtbereiche von Städten sind, in untergeordnetem Umfang ebenfalls möglich sind.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Der Bebauungsplan folgt mit seinen Inhalten den allgemeinen Zielen heutiger Stadtentwicklung, im Sinne der Innenentwicklung der Städte vorrangig innerörtliche Standorte zu reaktivieren und diese einer Entwicklung neuer flächenintensiver Standorte an den Rändern der Städte grundsätzlich vorzuziehen.

---

\* Zur Definition eines Lebensmitteldiscounters:

*Durch die Bezeichnung „Lebensmitteldiscounter“ wird die zulässige Nutzung hinreichend definiert (siehe hierzu Beschluss des OVG Münster vom 06.11.2008, Az.: 10 B 1582/08). Demnach bleibt der Großteil der Verkaufsfläche dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen ständig wechselnde Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zuzuordnender Art gehören. Diese Randsortimente machen bei den Lebensmitteldiscountern typischerweise einen Anteil von unter 20 % des Warenangebotes aus.*

Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans den Grundsätzen der Bauleitplanung, einer nachhaltigen Stadtentwicklung und mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit diesen Anforderungen geht im Rahmen der Innenentwicklung gleichsam eine erhöhte Nutzungsdichte einher.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine hohe Dichte sinnvoll, da die Innenverdichtung zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum im Geschosswohnungsbau ein wesentliches Ziel der Planung ist. Die für das Vorhaben zur Verfügung stehende Grundstücksfläche bietet das Potenzial, eine Planung in der vorgesehenen Größe aufzunehmen. Zudem befindet sie sich für die Realisierung eines urbanen Stadtquartiers an einem geeigneten integrierten Standort im Kernbereich von Selm. Insbesondere hinsichtlich des hohen Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr bestehen besondere Anforderungen, die es durch die Festsetzungen zu berücksichtigen gilt.

Im Sondergebiet wird entsprechend der konkreten Hochbauplanung eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Somit wird der Orientierungswert von 0,8 des § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl zunächst deutlich unterschritten. Allerdings wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 als zulässig festgesetzt.

Die Überschreitung der sog. Kappungsgrenze von 0,8 ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und erforderlich, um dem Planungsziel der nachhaltigen Stadtentwicklung und im Rahmen der Nutzung des innerstädtischen Areals und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Durch die Neubebauung kann auf die umliegend vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen und zu einer guten Ausnutzung dieser beigetragen werden. Mit der Planung wird auf den hohen Bedarf an Wohnraum und weiteren Nutzungen in Selm reagiert und ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Eine Einhaltung der Grenzen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einer GRZ von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Auch ist vorgesehene, über die sog. Kappungsgrenze hinausreichende Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,9 nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen im Sinne der BauNVO verbunden. So sind im Plangebiet schützenswerte Böden mit natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der anthropogenen Überformung durch die vor-malige Gebäude- und Parkplatznutzung und Versiegelung nicht mehr vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der Festsetzung insgesamt nicht verbunden. Darüber hinaus wirken kompensatorisch im Sinne der klimatischen Verhältnisse entsprechende Festsetzungen zur Begrünung der Dächer der Gebäude und die vorgesehenen Baumpflanzungen im Plangebiet. Insgesamt ist durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Da sich südlich an den Kernbereich von Selm in geringer Entfernung umfangreiche Grün- und Freiflächen anschließen, ist eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen gerechtfertigt, um die für den Einzelhandelsstandort zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Zudem ist die Zulässigkeit der Überschreitung sinnvoll, da die hier betroffenen Einzelhandelsbetriebe größere Gebäude sowie versiegelte Verkehrs- und Parkplatzflächen benötigen, um ihre Betriebe und Anlagen rationell aufbauen und die Kundenverkehre bewältigen zu können. Durch eine hohe zulässige GRZ wird in der Regel eine noch großflächigere Ausdehnung dieser Sondergebiete vermieden.

Ergänzend zur GRZ wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von 1,0 begrenzt. Mit dieser Festsetzung kann das Bauvorhaben in der vorgesehenen Form umgesetzt werden.

Entsprechend der Hochbauplanung wird die Geschossigkeit für die Gebäudeteile entlang der Kreisstraße auf 4 Vollgeschosse und für die rückwärtig liegenden Anbauten auf 1 Vollgeschoss

begrenzt. Um die gewünschte Anpassung und Einfügung der Neubebauung in den baulichen Bestand zu gewährleisten, wird entlang der Kreisstraße eine Mindest- und Maximumhöhe der baulichen Anlagen von 73,5 m (Mindesthöhe) und 76,2 m (Maximum) festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über Normalhöhennull-NHN festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen der oberste Dachabschluss einschließlich Attika. Bezogen auf die angrenzenden ausgebauten Verkehrsflächenhöhen von ca. 58,8 m über NHN im Norden bzw. 59,7 m über NHN im Süden wird somit eine Gebäudehöhe zwischen 13,8 m und 17,4 m ermöglicht. Die angrenzende Bebauung weist im Bestand Firsthöhen von 15,9 m für das nördlich anschließende Wohn- und Geschäftshaus Kreisstraße 66 sowie 16,4 m im Süden für das Gebäude Kreisstraße 86 auf. Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch erforderliche technische Einrichtungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 2,0 m überschritten werden. Für die eingeschossigen Gebäudeteile wird eine Oberkante von 66,0 m über NHN als zulässig festgesetzt; dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von rund 7,0 m.

Um zusätzlich die gewünschte hochbauliche Fassung des Straßenraums entlang der Kreisstraße zu gewährleisten, ist die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe von 69,0 bis 71,5 m über NHN als Mindest- und Höchstmaß einzuhalten. Über diese Festsetzung wird gesichert, dass die aufgehende Wand nicht bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe hochgezogen werden kann, sondern eine Trauflinie entsteht, die die Wandfläche von der des Daches abgrenzt. Damit wird das Erscheinungsbild des Gebäudes (3 sichtbare Geschosse unterhalb der Traufe) dem des Umfeldes entsprechen. Da sich die Neubebauung insbesondere auch durch die Ausgestaltung von Giebelflächen in die Altbebauung einfügen soll, gilt das Höchstmaß der Wandhöhe nicht im Bereich von Giebelflächen. Zur Vermeidung übergroßer Giebelflächen wird ergänzend festgesetzt, dass Dachgiebel einen Anteil von einem Drittel der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten dürfen.

#### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend der vorgesehenen Hochbauplanung wird entlang der Kreisstraße eine Baulinie festgesetzt. Die straßenbegleitende Bebauung ist für diesen Teil des Kernbereiches von Selm stadt- bildprägend und setzt sich nördlich und südlich des Plangebietes fort. Zur Einfügung der Neubebauung in den baulichen Bestand ist daher die Festsetzung einer Baulinie sinnvoll und angemessen.

Die seitlichen und rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen werden dagegen durch Baugrenzen festgesetzt. Für das Sondergebiet umfassen die Baugrenzen die beiden geplanten Baukörper, die sich entlang der Kreisstraße erstrecken. Die von der Kreisstraße ausgehende Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 27,0 m für den nördlichen und 38,0 m für den südlichen Baukörper. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Vordächer und Einhausungen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden, um eine gewisse Flexibilität bei der Ausgestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

## **6.2. Erschließung / ruhender Verkehr**

### Verkehrsuntersuchung

Die Realisierung des Vorhabens wird Neuverkehre erzeugen, die zu höheren Verkehrsbelastungen im umliegenden Straßennetz führen. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 15.11.2022) wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung des

Plangebietes an die B 236 sowie der umliegenden Knotenpunkte überprüft. Die wesentlichen Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben.

Zum Analyse-Zeitpunkt wird die Kreisstraße im Bereich des Plangebietes von etwa 11.800 Kfz/24h in der Hauptrichtung befahren. Um bewerten zu können, ob die Verkehrsqualität im Umfeld des Vorhabens maßgeblich beeinflusst wird, wurden für die im Umfeld betroffenen Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsberechnungen nach den Vorgaben des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) durchgeführt. Am Knotenpunkt 1 (B 236 Kreisstraße / Beifanger Weg / Landsbergstraße) liegt eine sehr gute Qualität (QSV A) vor, der Knotenpunkt B 236 Kreisstraße / Buddenbergstraße erreicht in der Morgenspitze eine gute Qualität (QSV B) und abends eine ausreichende Qualität (QSV D). Die mittleren Wartezeiten sind insgesamt gering.

Bei der Erstellung der Verkehrsprognose – Prognose-0-Fall 2035 – (allgemeine Verkehrsentwicklung ohne das Planvorhaben) wird von einer Stagnation im Pkw-Verkehr und einem Zuwachs des Schwerlastverkehrs von rund 10 % ausgegangen, abgeleitet aus der Bevölkerungsentwicklung des Kreises Unna. Die Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte ändern sich in diesem Szenario nur geringfügig. Lediglich die Wartezeiten erhöhen sich leicht, die Qualitätsstufen bleiben unverändert erhalten.

Die Abschätzung des Neuverkehrs durch die Entwicklung des Bebauungsplans wurde entsprechend den vorgesehenen Nutzungen vorgenommen (Drogerie, Discounter, Backshop, Wohnen). In Anlehnung an gängige Richtwerte wurden die durch die Nutzungen erzeugten Verkehrsmengen, unterteilt nach Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr, abgeschätzt. Insgesamt kann der zu erwartende Neuverkehr auf 1.886 Kfz-Fahrten/Tag (davon jeweils hälftig im Quell- und Zielverkehr) abgeschätzt werden. Es ist zu erwarten, dass auch andere -im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich mögliche- Nutzungen nicht zu einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen führen würden, da es sich bereits um sehr verkehrsentensive Einzelhandelnutzungen handelt. Die Verkehre wurden vollständig als Neuverkehr angesetzt, da für die alten Standorte des Discounters und der Drogerie Nachnutzungen vorgesehen sind, die ebenfalls wieder Verkehre erzeugen werden. Somit kommt der verkehrstechnisch ungünstigste Fall zur Betrachtung.

Im Prognose-1-Fall (allgemeine Verkehrsentwicklung plus Vorhaben) bleiben die Qualitätsstufen an den bestehenden Knotenpunkten weiterhin erhalten. Allerdings wird beim neu zu planenden Knotenpunkt am Plangebiet mit einer vollen Anbindung an die Kreisstraße in der Abendspitze keine ausreichende Qualität erreicht. Maßgebend ist hier der Linksabbieger aus dem Plangebiet heraus in Richtung Norden mit einer mittleren Wartezeit von über 45 Sekunden. Wird die Fahrbeziehung links raus unterbunden, kann der Knotenpunkt mit der Qualitätsstufe A (sehr gute Verkehrsqualität) abgewickelt werden. Durch die dann entstehenden Wendeverkehre an den Knotenpunkten B 236 Kreisstr. / Alte Zechenbahn und B 236 Kreisstr. / Zufahrt Plangebiet kann jedoch der Knotenpunkt mit der Buddenbergstraße nicht mehr leistungsfähig genutzt werden. Um hier weiterhin eine Leistungsfähigkeit zu erzielen, kann auch hier das Linkseinbiegen untersagt werden. Vermutlich werden sich ortskundige Verkehrsteilnehmer von sich aus auf die neue Verkehrssituation einstellen und zu den Hauptverkehrszeiten rechts einbiegen und am nördlichen Kreisverkehr wenden.

Die B 236 Kreisstraße soll am neuen Knotenpunkt B 236 Kreisstr. / Zufahrt Plangebiet um einen Abbiegestreifen für Linksabbieger ergänzt werden. Allerdings sind aufgrund der geringeren Fahrbahnbreite der Linksabbiegespur Abbiegevorgänge für LKW nicht vorgesehen. Daher wird gemäß der Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger das Linksabbiegen von LKW von der B236 zum Nahversorgungszentrum durch ein entsprechendes Verkehrsschild untersagt. Aus Richtung Süden kommende Anlieferfahrzeuge müssen somit im nahegelegenen Kreisverkehr die Richtung wechseln und als Rechtseinbieger von Norden aus das Nahversorgungszentrum anfahren.



Für die Querung der Straße durch Fußgänger und Radfahrer ist eine Mitteltrennung mit Querungshilfe notwendig, diese soll auf Höhe des vorgesehenen Lebensmitteldiscounters (heutige Hausnummer Kreisstraße 80-82) vorgesehen werden.

#### *Handlungsempfehlungen für nachhaltige Mobilität*

Das Thema „Stärkung der nachhaltigen Mobilität“ rückt aktuell immer mehr in den Fokus von Städten und Kommunen. Eine Umverteilung des motorisierten Individualverkehrs auf das Fahrrad oder die Verkehrsmittel des Umweltverbands sind erstrebenswert. Aus vorgenannten Gründen ist auf dieses Thema aufgrund der speziellen innerstädtischen Lage der Entwicklungsfläche besonderes Augenmerk zu legen. Angesichts der integrierten Kernstadtlage und der bereits im Bestand starken Verkehrsbelastung auf den das Gebiet umschließenden Straßen sollte mit der Entwicklung der Fläche eine Förderung des nicht-motorisierten Individualverkehrs einhergehen, um die entstehenden Verkehrsmengen möglichst gering und verträglich für das Umfeld zu gestalten. Zur Förderung der umweltverträglichen Mobilität und zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs wird empfohlen, die passende Anzahl an Fahrrad- und Pkw-Stellplätzen einzurichten. Fahrradabstellanlagen sind so anzulegen, dass sie einfach und sicher zu erreichen sind und die Fahrräder diebstahl- und standsicher abgestellt werden können.

Zur weiteren Etablierung der umweltfreundlichen Verkehrsmittel sollten Serviceangebote und Dienstleistungen angeboten werden. Hierzu zählen beispielsweise Serviceeinrichtungen, die dem Radfahrer alle notwendigen Werkzeuge und eventuell Fahrradschläuche zur Verfügung stellen, damit dieser sein Fahrrad jederzeit selbst reparieren kann. Wichtige Bestandteile von Serviceangeboten zur Radverkehrsförderung sind für Beschäftigte zudem das Jobticket oder Jobrad.

Damit die Beschäftigten und Bewohner auf den Pkw verzichten, ist es wichtig, eine gute ÖPNV-Anbindung zu gewährleisten und das Gebiet an das bestehende Radrouten- und Fußwegenetz anzuschließen. Bereits heute ist die Voraussetzung zur Anbindung an das ÖPNV-Netz erfüllt. Die vorhandenen Bushaltestellen Kamphaus und Buddenbergstraße liegen direkt nördlich bzw. südlich auf der Kreisstraße an der Entwicklungsfläche. Die Innenstadt und der Bahnhof Selm sind gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Auch für den Fuß- und Radverkehr sind das Selmer Zentrum sowie angrenzende Wohngebiete gut zu erreichen. Auf der Kreisstraße sind mit der durchgehenden Mitteltrennung optimale Querungsbedingungen vorhanden. Der durchgehende getrennte Geh- und Radweg bietet sowohl dem Fuß- als auch dem Radverkehr ein sicheres und zügiges Vorankommen. Zur Anbindung der westlichen Wohngebiete sollte ein Durchlass zur Elsa-Brandström-Straße vorhanden sein.

Um zusätzliche Wege einzusparen, wird zudem die Einrichtung einer Paketstation für Bewohner und Beschäftigte angeregt. Diese sparen sich hierdurch die Fahrt zum Paketshop und können ihr Paket bequem zu Fuß abholen. Außerdem werden die Lieferfahrten minimiert, da die Pakete gebündelt an einen Standort geliefert und abgeholt werden können.

#### Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden entlang der Kreisstraße mit Ausnahme der vorgesehenen Zufahrt weitere Ein- und Ausfahrten auf/von den Grundstücken ausgeschlossen. Daher werden hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung wird ebenfalls für die Bereiche entlang der Elsa-Brandström-Straße übernommen, an denen keine Lärmschutzwand entsteht. Damit ist auch hier sichergestellt, dass keine Kfz-Zufahrten zu dem wohnbaulich geprägten Nachbarbereich mit daraus resultierenden Emissionen entstehen. Davon ausgenommen sind Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer, die eine direkte

Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums aus den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen ermöglichen sollen.

### **6.3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Aufgrund der im Umfeld des Sondergebietes vorhandenen Wohnbebauung wurde in einem Schallgutachten (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 16.11.2022) geprüft, ob die Richtwerte an der benachbarten Bebauung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche der geplanten und gegebenenfalls vorhandenen Anlagen eingehalten werden und somit die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß TA-Lärm mit den benachbarten schützenswerten Nutzungen gegeben ist. Weiterhin umfassen die schalltechnischen Untersuchungen eine Prognose der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde geprüft, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse im Plangebiet eingehalten werden. Weiterhin wurde geprüft, ob die geplanten gewerblichen Nutzungen mit den schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich ist.

Im Gutachten wurden folgende Geräuschimmissionssituationen betrachtet:

- Ermittlung der Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes durch Straßenverkehr auf der Kreisstraße. Ziel dieser Untersuchung war die Erarbeitung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzwürdigen Räume sowie die Ausarbeitung von Vorschlägen für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Ermittlung der Verkehrslärmauswirkungen der durch das Planvorhaben im öffentlichen Verkehrsraum erzeugten Verkehre an den umliegenden Bestandsnutzungen. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt anhand der Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zum anlagenbezogenen Verkehr in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Darüber hinaus wurde geprüft, ob bedingt durch das Planvorhaben die möglichen Grenzen zur Gesundheitsgefährdung durch die Verkehrsgeräusche erreicht bzw. überschritten werden.
- Ermittlung der Geräuschimmissionen an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie an den benachbarten Bestandsgebäuden durch die vorgesehenen Gewerbenutzungen einschließlich des Kundenparkplatzes, der Warenanlieferung und technischer Anlagen. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt auf der Grundlage der TA Lärm.

#### Auswirkungen von Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet

Es wurde geprüft, ob innerhalb des Plangebietes zumutbare Lärmbelastungen (hier durch Verkehrsgeräusche) vorliegen. Hierzu werden als Orientierungshilfe die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 für die städtebauliche Abwägung herangezogen, mit denen die Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche zu vergleichen sind.

Bei der Aufstellung von Angebots-Bebauungsplänen sind die Geräuschimmissionen anhand des Berechnungsmodells bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes zu ermitteln, da die entstehende Bebauung in ihrer baulichen Ausgestaltung und in der Bauabfolge variieren kann. Dies bedeutet, dass die dargestellten Beurteilungspegel jeweils für die ersten Fassaden gelten; Eigenabschirmungen der zukünftigen Bebauung können so noch nicht erfasst werden. Diese

Vorgehensweise erlaubt eine pessimale Einschätzung der zu erwarten Lärmsituation sowie auch die Herleitung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Die Berechnung erfolgte für das am stärksten belastete 1. Obergeschoss. Die Immissionsorthöhe hierfür beträgt 5,8 m über Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass am Tag der hier anzusetzende schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) innerhalb der Baugrenzen überschritten wird. Der in der Nacht anzusetzende schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete (MI) von 50 dB(A) wird ebenfalls innerhalb der Baugrenzen überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A), bei dessen Einhaltung für MI-Gebiete im Allgemeinen auch noch von gesunden Wohn- bzw. Aufenthaltsverhältnissen ausgegangen werden kann, wird in großen Teilen der Baugrenzen überschritten.

Im Nachtzeitraum liegen im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel größer 45 dB(A) vor. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird ausgeführt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Für die betroffenen Bereiche sollten schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume im Bebauungsplan festgesetzt oder auf das Erfordernis hingewiesen werden.

Der heranzuziehende Schwellenwert zur Gesundheitsgefahr von tags 70 dB(A) wird an der nördlichen Baugrenze an der straßenzugewandten Fassade erreicht bzw. geringfügig überschritten. Der in der Nacht heranzuziehende Schwellenwert zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) wird an beiden Baugrenzen an der straßenzugewandten Fassade erreicht bzw. geringfügig überschritten.

Bei Überschreiten der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr sollte im Bauleitplanverfahren eine besondere Abwägung für die geplante Nutzung erfolgen. Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe durch eine angepasste Grundrissgestaltung oder aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Straße hin (z. B. verglaste Laubengänge) sollten in Betracht gezogen werden. Optimal ist eine Anordnung sämtlicher tagsüber (Wohnzimmer) und nachts zu schützender Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Fassade. Im vorliegenden Fall ist eine vorzugsweise Ausrichtung von Aufenthalts- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite möglich, die zudem eine gute Besonnung gewährleistet. Allerdings ist es zur Erreichung sinnvoller Wohnungsgrundrisse erforderlich, einen Teil dieser Räume auch in Richtung Kreisstraße zu orientieren. Für diesen Fall sind an den Aufenthalts- und Schlafräumen entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Unter Berücksichtigung der passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse trotz der hohen Verkehrslärmbelastung gewährleistet werden, zumal im gesamten Verlauf der Kreisstraße Wohnnutzungen vorzufinden sind.

In dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereichen (wie Balkone, Loggien, Terrassen) sollten tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht überschritten werden, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Die Grenze zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten tagsüber sieht die Rechtsprechung (hier z. B. im Urteil des BVerwG, Ur. v. 16.03.2006 — 4 A 1075.04) zu einer Planfeststellung für eine Flughafenerweiterung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Hierbei ist eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke möglich.

Der Dauerschallpegel von 62 dB(A) wird nahezu vollständig innerhalb beider Baugrenzen überschritten, sodass in diesem Bereich nach den vorgenannten Maßstäben nicht ohne weitere

Maßnahmen von einer weitestgehend ungestörten Kommunikation und einer angemessenen Aufenthaltsqualität ausgegangen werden kann. Allerdings sind in der vorliegenden Planung die Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Seite vorgesehen. An dieser Stelle werden Außenwohnbereiche durch die Gebäude selbst gegenüber den Straßenverkehrsimmissionen abgeschirmt, so dass der genannte Wert von 62 dB(A) an der von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite eingehalten werden kann.

Als Fazit wurde festgehalten, dass im gesamten Plangebiet nicht ohne weiteres von gesunden Wohn- bzw. Arbeitsverhältnissen auszugehen ist. Daher sind nach den vorgenannten Bewertungsmaßstäben Vorgaben zum Schallschutz für die geplanten Nutzungen vorzusehen.

#### Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs

Durch die geplanten gewerblichen und zu Wohnzwecken dienende Nutzungen sind planbedingte Mehrverkehre auf den Straßen in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Im Rahmen der Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs ermittelt und beurteilt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete (MI) bereits derzeit an den am stärksten betroffenen Fassaden tags um bis zu aufgerundet 12 dB und nachts um bis zu aufgerundet 13 dB sowie die für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags um bis zu aufgerundet 13 dB und nachts um bis zu aufgerundet 16 dB von den Beurteilungspegeln für die Verkehrsgeräusche überschritten werden. Die häufig als obere Grenze für die städtebauliche Abwägung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), bei deren Einhaltung ebenfalls noch von gesunden Wohn- und Aufenthaltsverhältnissen ausgegangen werden kann, werden tags und nachts um bis zu 12 dB überschritten.

Der Schwellenwert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, der in der Regel für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt wird, wird an einigen Immissionsorten bereits bei Betrachtung des Prognose-0-Falls (prognostizierte Verkehrsbelastung für das Jahr 2035 bei Beibehaltung des derzeitigen Verkehrsnetzes) erreicht bzw. überschritten. Dies betrifft einige Gebäude der Hausnummern Kreisstraße 64 – 93. Hier führen die planbedingten Mehrverkehre zu weiteren Erhöhungen oberhalb dieses Schwellenwertes. Diese Erhöhungen betragen tags maximal 1,09 dB (gemäß RLS-19 aufzurunden auf 2 dB) und nachts 0,42 dB (gemäß RLS-19 aufzurunden auf 1 dB). Die Pegelerhöhungen sind auf die gestiegenen Verkehre sowie auf geänderte Mehrfachreflexionsbedingungen an den geplanten Gebäuden zurückzuführen.

Damit ergeben sich nur geringfügige Erhöhungen der Beurteilungspegel, die im Sinne der 16. BImSchV keine wesentliche Änderung der Lärmsituation darstellen. Weiter erweist sich die Pegelerhöhung hier (noch) als nur geringfügig. Die Pegelerhöhung liegt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle, die bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1-2 dB(A) beginnt (vgl. hierzu OVG Münster, Urteil vom 26.11.2018 - 10 D 35/16. NE, juris Rn. 131 mit Hinweis auf OVG Münster, Urteil vom 06.02.2014 - 2 D 104/12. NE, juris Rn. 44 und vom 13.03.2008 - 7 D 34/07, juris Rn. 126).

Lediglich an den, der Straße abgewandten Fassaden des Gebäudes „Kreisstraße 86“ beträgt die Erhöhung aufgerundet 3 dB. Diese Erhöhung wird durch den planbedingten Mehrverkehr insbesondere durch die im Planungsfall größer werdende Baulücke zu der nördlich angrenzenden Bebauung und der damit verbundenen geringeren Abschirmung verursacht. An den betroffenen Fassaden führt die Erhöhung der Beurteilungspegel allerdings nicht dazu, dass die

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - hier für Mischgebiete - überschritten werden. Somit ist hier im Sinne der 16. BImSchV für diese Gebietskategorie von gesunden Wohn- und Aufenthaltsverhältnissen auch im Planungsfall auszugehen.

Hinsichtlich der Immissionsorte, an denen der planbedingte Mehrverkehr zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel oberhalb der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr bzw. zum erstmaligen Erreichen der Schwellenwerte führt, ist es angezeigt, Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeräuschemissionen zu ergreifen.

Eine Minderung der Verkehrsgeräusche durch aktive Schallschutzmaßnahmen - z. B. in Form von Schallschutzwänden - wird aufgrund der örtlichen Situation nicht realisiert werden können und auch aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert sein. Denkbar wäre eine Kompensierung des Lärmzuwachses durch den planbedingten Mehrverkehr grundsätzlich durch eine Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf der Kreisstraße von 50 km/h auf 30 km/h oder durch den Einsatz lärmarmen Straßendeckschichten. Allerdings ist eine vergleichbare Situation im gesamten Verlauf der Kreisstraße gegeben; die Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h wird durch den Straßenbaulastträger nicht mitgetragen.

Unterbleiben Maßnahmen zur Kompensation der planverursachten Lärmsteigerung, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Lärmbelastung an den bereits vorhandenen Wohnnutzungen noch als vertretbar bewertet werden kann. Dies hängt insbesondere davon ab, ob für die Wohnnutzungen zu den Lärmquellen hin ein ausreichender passiver Lärmschutz gesichert ist und ob die Wohnnutzungen im rückwärtigen, durch das eigene Gebäude schallabgeschirmten Bereich („Schallschatten“) aber doch in gewissem Umfang Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster noch zulassen.

Der Plangeber muss in diesem Fall ermitteln, ob die vorhandenen Wohnungen nach Schnitt, Lage und Lärmwerten eine solche Nutzung im Bereich des „Schallschattens“ gestatten. Ist Wohnen und Schlafen demgegenüber nur noch hinter geschlossenen Fenstern möglich, dürfte im Regelfall die absolute Schwelle der Zumutbarkeit erreicht sein (vgl. OVG Münster 7. Senat, Beschluss vom 26.04.2018 - 7 B 1459/17.NE).

Bei Überschreiten der absoluten Schwelle der Zumutbarkeit ist der vorhandene bauliche Schallschutz der betroffenen Wohnungen zu prüfen. Erforderlichenfalls sind ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Wohnnutzungen, wie z. B. der Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen an den straßenzugewandten Fassaden durchzuführen, um gesunde Wohnverhältnisse weiterhin zu gewährleisten.

#### *Abwägung der Überschreitungen*

Mit der Umsetzung der Planung ist im Verlauf der bestehenden Erschließungsstraßen eine weitere Erhöhung der bereits heute vorhandenen Überschreitungen der Orientierungswerte verbunden. Für einige Bestandsgebäude wird der Bereich einer möglichen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht bereits für den Prognose-0-Fall (d.h. ohne das Planvorhaben) überschritten; die Planung trägt hier zu einer weiteren Überschreitung bei. Zu berücksichtigen ist aber, dass das Maß tolerierbarer Lärmimmissionen an dieser Stelle für die Funktionsfähigkeit des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes mit seinen unverzichtbaren Hauptverkehrsstraßen ein höheres sein muss, als an anderen Straßen mit geringerer gesamtstädtischer Bedeutung. Die hinnehmbaren Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete, nach denen sich die grundsätzliche Schutzbedürftigkeit der zu betrachtenden Bereiche richtet, können hier höher ausfallen, als an anderer Stelle.

Die wesentliche Lärmbelastung im Bereich der Gesundheitsgefährdung (Werte von mehr als 60 dB(A) nachts) resultiert zu einem Großteil aus dem bereits vorhandenen Straßenverkehr in einem räumlich engen Bereich entlang der Kreisstraße. An den betreffenden Stellen kommen aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) aufgrund der unmittelbaren Erschließungsfunktion der Kreisstraße nicht in Betracht. Städtebaulich schließen sich die Errichtung von Lärmschutzwänden und die Bedeutung der Kreisstraße als innerstädtische Straße gegenseitig aus.

Das Vorhaben trägt zu einer Steigerung des Verkehrslärms in der näheren Umgebung bei. Mit dem städtebaulichen Vertrag wird jedoch die Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für die Betroffenen in folgenden Fällen, auch wenn hier Ansprüche nach § 42 BImSchG i.V.m. der 16. BImSchV nicht gegeben sind, vereinbart:

- a) Leistungen für passiven Schallschutz werden auch gewährt in den Fällen, in denen nach dem vorgenannten Gutachten vorhabenbedingt straßenseitig die Summe von Verkehrslärm und Gewerbelärm im grundrechtskritischen Bereich um mind. 0,3 dB(A) auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) gesteigert wird und die Wohnung eine angemessene Nutzung an der schallabgewandten Seite nicht gestattet, weil
  - aa) die Wohnung nicht über rückwärtige Lüftungsmöglichkeiten verfügt, oder
  - bb) im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans Nr. 69 über die rückwärtigen Fenster kein Aufenthaltsraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Wohnküche) belüftet wird, sondern nur Nebenräume (Küche ohne Esstisch, Badezimmer, Abstellraum, Flur), oder
  - cc) im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans die Wohnung von einer Wohngemeinschaft genutzt wird und straßenseitige WG-Zimmer indirekt nur über Zimmer anderer WG-Bewohner belüftet werden können.
- b) Unabhängig von vorgenannten Voraussetzungen werden die Leistungen für passiven Schallschutz auch dann gewährt, wenn der vorhabenbedingte Mehrverkehr im Planfall mit einer Verkehrslärmsteigerung von mindestens 3 dB(A), berechnet nach 16. BImSchV, zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV beiträgt.

Ansprüche können nur geltend gemacht werden für Räumlichkeiten, die im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans Nr. 69 bestandsgeschützte Wohnungen sind.

Andere Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Selm kommen aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit für die angestrebte Nutzung nicht in Betracht. Auch die Ausweisung von Plangebieten an anderer Stelle des Gemeindegebiets würde aufgrund der Lage an der Bundesstraße zu planbedingten Erhöhungen des Verkehrslärm an den außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnhäusern führen und aufgrund der bestehenden Vorbelastung voraussichtlich ebenfalls zu vergleichbaren Immissionen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet um Verlagerungen von Betrieben aus dem näheren Umfeld handelt. Dabei ist davon auszugehen, dass für die Bestandsimmobilien aufgrund der heutigen Ansprüche an Einzelhandelsimmobilien keine ähnlich verkehrsintensive Nutzung mehr erfolgen wird. Im Sinne eines worst-case-Szenarios wurden die Verkehre aber vollständig als Neuverkehr angesetzt. In der Praxis ist aber von einer erheblich geringeren Verkehrszunahme und damit geringeren Schallimmissionen im Umfeld auszugehen.

Es handelt sich an dieser Stelle um eine sinnvolle, zusammenhängende Planung, die zu einer städtebaulichen und energetischen Aufwertung dieses Teilbereiches beiträgt. Der Zielsetzung der Stadt Selm, mit der Planung zu einer nachhaltigen Stützung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beizutragen, soll unter Abwägung der konkreten Verhältnisse und der für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe der Vorrang gegenüber einem Beibehalt der Immissionseinwirkungen ohne die Planbebauung eingeräumt werden.

#### Geräuschemissionen durch Gewerbe

Der durchgeführten Schalluntersuchung wurde das angestrebte Nutzungskonzept, bestehend aus einem Lebensmittel-Discounter mit Backshop und einem Drogeriemarkt, zugrunde gelegt. Hinsichtlich ihrer Lärmemissionen ist eine solche Nutzung bereits als worst-case-Szenario anzusehen, da sie mit dem höchsten Verkehrsaufkommen verbunden sind. Bei einer vom zugrunde gelegten Konzept abweichenden Realisierung der gewerblichen Nutzungen wäre die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im konkreten Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

In der Untersuchung wurden Betriebszeiten des Discounters und des Backshops werktags von 06:00 - 22:00 Uhr angenommen; an Sonn- und Feiertagen wird der Backshop zusätzlich in der Zeit von 07:00 - 18:00 Uhr berücksichtigt. Die geplanten Betriebszeiten des Drogeriemarktes liegen zwischen 06:00 - 20:00 Uhr.

Die zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Elsa-Brandström-Straße am Westrand des Plangebietes vorgesehene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m wurde entsprechend in den Berechnungen berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt wurde die vorgesehene, vollständige Einhausung des Anlieferbereiches des Lebensmitteldiscounters.

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl der Betrieb werktags als auch der Betrieb sonntags auch unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung des angrenzenden Parkplatzes „Berken“ als Gesamtbelastung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Wohnbebauung im Plangebiet selbst sowie im Umfeld auslöst. Dabei wurden als Immissionsorte die vorhandenen Gebäude am Beifanger Weg, der Ernst-Kraft-Straße, der Elsa-Brandström-Straße, der Kreisstraße sowie die geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet berücksichtigt.

Im Verlauf des Verfahrens wurde die Planungskonzeption zum Schutz der Anwohner verändert. So soll ein Teil der Bewohnerstellplätze im Übergang zum angrenzenden Grundstück Ernst-Kraft-Straße 41b angeordnet werden, da aufgrund der im Vergleich zu gewerblich genutzten Stellplätzen geringeren Umschlaghäufigkeit von niedrigeren Auswirkungen auf die Nachbarschaft auszugehen ist.

Unter Berücksichtigung dieser Änderung werden im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung Ernst-Kraft-Straße 41b, welche innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes liegt, an den Fassadenbereichen sogar die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten; die Werte für das zugrunde zulegende Mischgebiet werden somit um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Dies gilt insbesondere auch für die Bereiche, in denen sich Balkone oder Terrassen befinden.

Insgesamt ist somit unter der Berücksichtigung der Planungskonzeption ein ausreichender Schallschutz der Nutzungen im Umfeld gegeben. Einige Elemente der Planungskonzeption können nicht über Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden; daher sollen hier entsprechende Regelungen im zwischen der Stadt Selm und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

### Festsetzungen im Bebauungsplan

Entlang des Westrandes des Plangebietes ist entlang der Elsa-Brandström-Straße auf einer Länge von rund 46 Metern eine Schallschutzwand mit einem Schalldämmmaß von  $> 24$  dB zu errichten. Die für die Anlage der Wand vorgesehene Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Es ist eine durchgehende, geschlossene Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 61,2 m über NHN zu errichten; aus gestalterischen Gründen ist die Wand aus natürlichen Materialien (z.B. Holz) auszuführen bzw. mit solchen Materialien zu verkleiden oder mit einer rankenden Begrünung zu versehen.

Auf der Grundlage der festgestellten Verkehrsgeräuschmissionen werden Festsetzungen für die schalltechnischen Anforderungen an die Bauausführung der Außenfassaden von schutzbedürftigen Räumen als passive Schallschutzmaßnahmen abgeleitet. Im Bebauungsplan wird hierzu festgesetzt, dass entsprechend den Planzeichen für Lärmvorsorge für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen sind. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (Lärmpegelbereich IV und V) ergeben.

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind im gesamten Plangebiet schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von  $R'w_{ges}$  zu berücksichtigen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels 45 dB(A) nachts zulässig.

Hinsichtlich des Schutzes von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) gegenüber Schallmissionen ist davon auszugehen, dass bis zu einem Beurteilungspegel von max. 62 dB(A) unzumutbare Störungen der Kommunikation sowie der Erholung nicht zu erwarten sind und somit keine Anforderungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Ab einem Beurteilungspegel  $> 62$  dB(A) sollten zum Schutz der Außenwohnbereiche ggf. Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Im vorliegenden Fall betrifft dies den Bereich entlang der Kreisstraße; hier entlang der Straße der Beurteilungspegel von 62 dB(A) überschritten. Allerdings können Außenwohnbereiche in Richtung Westen ohne Einschränkung ausgerichtet werden. Somit ist die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes insgesamt gegeben.

Der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt zu erbringen.

## **6.4. Natur und Landschaft**

### Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Neubebauung führt zum Verlust von mehreren kleineren Bäumen, die derzeit im Planbereich stocken. Als Ersatz für diesen Verlust wird festgesetzt, dass in dem festgesetzten Sondergebiet mindestens 6 Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen sind. Für die



Pflanzung sind mindestens mittelkronige Laubbäume auszuwählen; die Pflanzorte sind mit mindestens 6 m<sup>2</sup> umfassenden, offenen oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehenen Flächen (Baumscheiben) anzulegen und vor Oberflächenverdichtungen zu schützen. Die Festsetzung hinsichtlich der Baumarten sichert die Verwendung ausreichend hitze- und salzresistenter Arten. Die vorgegebene Größe der Baumscheibe entspricht der Mindestgröße nach DIN 18916. Sie stellt das untere Maß als Voraussetzung für eine gesicherte (innerstädtische) Baumentwicklung dar und wird wegen der Bedeutung bereits bei der Ausführungsplanung und ggf. vor Einbindung von Fachpersonen hervorgehoben. Durch die Vorgabe der Mindestqualität ist die Anrechenbarkeit als Ausgleichspflanzung nach städtischer Baumschutzsatzung gegeben. Die Einbindung der Normen sichert eine für die Zielerreichung wesentliche fachgerechte Pflanzung und Bestandspflege.

Zur Minimierung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf das unmittelbar an den Planbereich angrenzende Gebäude Ernst-Kraft-Str. 41b wird im Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese sichert einen Abstand von mindestens 3 Metern zwischen der Stellplatzanlage und dem benachbarten Grundstück. Innerhalb der Fläche ist eine durchgängige, standortgerechte Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je laufenden Meter anzupflanzen. Diese Anpflanzung ist dauerhaft als mindestens 50 cm breite und mindestens 1,2 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Die verbleibenden (nicht von der Hecke in Anspruch genommenen) Flächen sind dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und/oder Gräsern zu begrünen. Die Hecke trägt zu einer optischen Abschirmung der Stellplatzfläche von der Bestandsbebauung bei. Darüber hinaus sind mindestens zwei der nach den obigen Ausführungen zu pflanzenden Bäumen innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche vorzusehen.

Zur weiteren Minderung der mit der verdichteten Bebauung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass entlang der Elsa-Brandström-Straße Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäunen, letztere aber nur in Kombination mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen, zulässig sind. Davon ausgenommen ist der Bereich, in dem eine Lärmschutzwand zu errichten ist. Für die anderen Bereiche wird auf diese Festsetzung verzichtet, da hier aufgrund des Höhenunterschiedes eine Grundstückseinfriedung z.T. über Stützwände erfolgen soll.

Weitere Anpflanzungen stellen die Dachbegrünungen auf den Neubauten dar. Um hier neben der Begrünung auch eine adäquate Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen, wird das Aufbringen einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht auf den Flachdächern mit einer Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen, Vordächer, Einhausungen, überdachte Anlieferungen sowie technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Zudem leisten Dachbegrünungen insbesondere bei den nicht ausreichend versickerungsfähigen Böden einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und zur Entlastung der innerstädtischen Kanalisation. Sie wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen, Staub binden und die Wasserverdunstung fördern.

Effektive Dachbegrünungen sind innerstädtisch wichtige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Mit einer überwiegenden, durchgängigen Begrünung der Dachflächen werden die o. g. ökologischen, wasserwirtschaftlichen und klimatischen Funktionen gestärkt, was in innerstädtischer Lage und den vorliegenden Bodenverhältnissen angezeigt ist. Die durchwurzelbare Substratdicke von mindestens 12 cm führt im Vergleich zu Dicken von 6-10 cm zu günstigeren Cs-Werten (höherer Wasserrückhalt). Der Wasserrückhalt und die durchwurzelbare Substratschicht sind erforderlich, um eine Begrünung mit (heimischen) Gräsern und Stauden zu ermöglichen und eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden/Trockenphasen zu sichern. Eine größere und vielfältigere Pflanzenauswahl verbessert den Lebensraum für Insekten und Vögel und führt zu stabilerer Vegetation, einer höheren Verdunstungsleistung sowie zu einer geringeren Anfälligkeit gegen Windeinwirkung.

#### Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Ziel der Planung ist es, einen ortsbildprägenden Einzelbaum im südwestlichen Planbereich zu erhalten. Der betreffende Baum wird in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltender Einzelbaum zeichnerisch festgesetzt. Durch Text wird ergänzt, dass im Zuge von Bautätigkeiten der als zu erhaltend festgesetzte Baum einschließlich seines Kronen- und Wurzelbereichs entsprechend der ZTV-Baumpflege (FLL), der DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP-4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen ist. Ist in Einzelfällen ein teilweises Befahren oder Versiegeln der Wurzelfläche unvermeidbar, sind Schadensbegrenzungsmaßnahmen der RAS-LP 4 vorzusehen.

#### Umweltbericht

Das 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 in einem Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil dieser Planbegründung beigefügt.

#### 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 Beeinträchtigungen 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.

Da durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft begründet wird, wurde im Zuge des Umweltberichtes eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Für die Ermittlung des für eine Vollkompensation notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wurde das Verfahren des Kreises Unna angewandt.

Grundlage für die Bewertung des Ausgangszustandes sind im südwestlichen Teil des Plangebietes die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73. Für die übrigen Flächen ist die aktuelle Nutzungssituation zugrunde zu legen. Die Bilanzierung der Eingriffe auf dem zukünftigen Grundstück erfolgt anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gemäß der im Umweltbericht enthaltenen Bilanzierung steht dem Ausgangszustand von 211,4 Punkten ein Nacheingriffszustand von 294,8 Punkten entgegen. Durch das geplante Vorhaben entsteht somit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen ein Kompensationsüberschuss von 83,4 Punkten. Eine externe Kompensation ist somit nicht erforderlich.

### Artenschutz

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 46 Abs. 7 BNatSchG setzen die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangen somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Im Rahmen des durchgeführten Artenschutzgutachtens (Februar 2022) wurde festgehalten, dass obwohl aktuell keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten vorliegen, eine Nutzung durch verschiedene Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Das Entfernen der Gehölze im Plangebiet könnte zur Zerstörung potentieller Brutplätze und damit zur Tötung von Einzelindividuen führen. Zur Vermeidung dieser potentiellen Konflikte sind Maßnahmen zur Bauzeitenregelung bzw. eine Einschränkung der Fällzeiten oder eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Des Weiteren kann es durch den Abriss der Gebäude zum Verlust von potentiellen Quartieren von Fledermäusen (z.B. Hohlräume hinter Fassadenverkleidungen oder sonstigen Verblendungen) kommen, die von gebäudebewohnenden Fledermausarten besiedelt werden können.

Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist zum Schutz von Fledermäusen vor Beginn der Abrissarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen eine Kontrolle der Gebäude (innen und außen) sowie eine Ein- und Ausflugkontrolle während der Aktivitätszeit (01.04. bis 31.10) durchzuführen. Im Falle eines Besatzes muss der Abriss nach Verlassen der Quartiere erfolgen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Untersuchungen sind ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen in Form von Ersatzquartieren vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen wie die Schaffung von Ersatzquartieren vor Beginn der Baumaßnahmen wirksam sein müssen. Deshalb sollten die Untersuchungen mindestens einen Monat vor Beginn der Abrissarbeiten durchgeführt werden.

Weiterhin sind zum Schutz von Vögeln folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln zu roden (in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar). Ist eine Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich, sind die Gehölze vor Durchführung der Maßnahme im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Verlassen der Nester erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.
- Die Gebäude sind vor den Abrissarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen zu überprüfen, ob die Gebäude als Lebensstätte genutzt werden. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen der Lebensstätte zu erfolgen. Die

Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen

Die Umsetzung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen erfolgt auf untergeordneter Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) bzw. über vertragliche Regelungen mit dem Investor.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist aus artenschutzrechtlicher Sicht somit gewährleistet.

## **6.5. Gestalterische Festsetzungen**

Als gestalterische Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW werden für die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° als zulässig festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere die Zielsetzung einer großflächigen Dachbegrünung gesichert werden, da im Falle des Verzichts auf diese Festsetzung auch Dachflächen mit einer stärkeren Dachneigung vorgesehen werden könnten, die von der Begrüpfungspflicht ausgenommen wären.

Darüber hinaus gilt für den Planbereich die Gestaltungssatzung Kreisstraße / westlicher Bereich der Stadt Selm. Sie wurde mit Stand vom 23.02.2016 vom Rat der Stadt Selm beschlossen und trifft Regelungen zu Dachgauben, Fassadengestaltung und Werbeanlagen. Auf die zu berücksichtigende Gestaltungssatzung wird hingewiesen.

## **6.6. Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung der rechtsverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise. 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. Hierzu gehören Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmälern, die Verwertung/Einsatz von Sekundärbaustoffen bzw. schadstoffbelasteten Bodenmaterialien, notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und das Vorgehen beim Auffinden von Kampfmitteln. Darüber hinaus wird auf artenschutzrechtliche Maßnahmen, die Berücksichtigung der Stellplatz- und der Gestaltungssatzung, mögliche bergbauliche Einwirkungen sowie die Einsehbarkeit der der Planung zugrunde liegenden relevanten Unterlagen bei der Stadt Selm hingewiesen.

## **7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

### Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung der geplanten Nutzungen kann über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Bereits heute sind die im Plangebiet aufstehenden Gebäude an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Zusätzlich ist innerhalb des Plangebietes die Errichtung einer kleinen Trafostation erforderlich. Der hierfür vorgesehene Standort im südlichen Planbereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Erhebliche

Lärmemissionen gehen von einer solchen Kompaktstation nicht aus, so dass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht zu befürchten sind. Zudem befindet sich ein 3 Meter breiter Pflanzstreifen zwischen der Grundstücksgrenze und der Trafostation, so dass auch eine gute optische Abschirmung gegeben sein wird.

#### Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Planbereich anfallende Schmutz- und Regenwasser kann wie bisher auch über die vorhandene öffentliche Kanalisation im Trennsystem im Verlauf der Kreisstraße abgeleitet werden.

## 8. Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich einbezogen. Inhaltliche Vorgaben für die Berücksichtigung macht die Klimaschutzklausel des § 1 a Abs. 5 BauGB. Hiernach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet liegt im Klimatop „Siedlungsklima“. Dieses Klimatop umfasst die locker bebauten und gut durchgrüntes Wohnsiedlungen mit schwachen Wärmeinseln, guten Austauschbedingungen und meist guten Bioklimaten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung ist mit Umsetzung der Planung keine Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika zu erwarten. Insbesondere sind keine erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen auf benachbarte Flächen zu befürchten, zumal der überwiegende Teil des Plangebietes bereits heute fast vollständig versiegelt ist. Besondere Maßnahmen zum Klimaschutz sind daher nicht vorgesehen; allerdings werden die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auch klimatisch positive Auswirkungen haben.

Der mit der Errichtung des Vorhabens verbundene Anwohner-, Anliefer- und Kundenverkehr führt zu zusätzlichen Schadstoffemissionen im direkten Umfeld des Standortes. Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens sowie der guten Austauschbedingungen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Umfeldes nicht zu erwarten.

## 9. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

### 9.1. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (ca.)	Anteil (ca.)
Räumlicher Geltungsbereich / Sondergebiet	6.534 m <sup>2</sup>	100,0 %
- davon überbaubare Grundstücksfläche	3.010 m <sup>2</sup>	46,1 %

## **9.2. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Durchführung von förmlichen Bodenordnungsverfahren ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## **9.3. Kosten**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Selm keine Kosten verbunden. Sämtliche gegebenenfalls entstehenden Kosten werden vom Investor übernommen.

## **9.4. Sicherung der Umsetzung der Planung**

Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen, die als Voraussetzung für die bauliche Nutzung im Plangebiet zu schaffen sind, schließt der Investor vor einer baulichen Nutzung einen städtebaulichen Vertrag mit dem Plangeber ab, in dem er sich u.a. zur Durchführung der folgenden Maßnahmen verpflichtet:

- Einhaltung und Umsetzung der architektonisch gestalterischen Vorgaben und Qualitäten bei der Realisierung des Vorhabens (insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung der Erdgeschossbereiche entlang der Kreisstraße)
- Übernahme aller entstehenden Kosten
- Durchführung von Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (u.a. Einhausung von technischen Anlagen auf Gebäuden, Einhausung des geplanten Anlieferbereiches des Lebensmitteldiscounters, Anordnung der Anwohnerparkplätze zwingend wie im Gestaltungsplan dargestellt, weitere verkehrsregelnde Maßnahmen)
- Erforderlichenfalls Tragung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes an Gebäuden im vorher ermittelten Umfeld des Plangebietes
- Durchführung von Beweissicherungsmaßnahmen im Übergang zu den Bestandsgebäuden an der Kreisstraße
- Erstellung und Abstimmungen eines Konzeptes zur Regelung des Baustellenverkehrs
- Erstellung und Abstimmung einer detaillierten Ausführungsplanung für die Anbindung des Zufahrtbereiches an die Kreisstraße
- Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage abgestimmter Planunterlagen.

atelier stadt & haus, Essen

Bearbeitung: Mario del Vecchio

20.04.2023

Stadt Selm

Der Bürgermeister

gez. Orłowski

\_\_\_\_\_  
Selm, den 25.05.2023

**Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:**

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Selm, nts Ingenieurgesellschaft mbH, 16.11.2022
- Verkehrsuntersuchung Bauleitplanverfahren für eine Neunutzung auf dem Grundstück Kreisstraße 68 - 84 in Selm, nts Ingenieurgesellschaft mbH, 15.11.2022
- Verträglichkeitsanalyse Einzelhandelsvorhaben Selm – Kreisstraße 68-84, Stufe 1: Vorprüfung, futura consult Dr. Kummer, 22.06.2021
- Verträglichkeitsanalyse Einzelhandelsvorhaben Selm – Kreisstraße 68-84, Stufe 2: Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, futura consult Dr. Kummer, 24.08.2021
- Artenschutzgutachten Bebauungsplan Nr. 69, Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser-Albert-Bielefeld GbR, Februar 2022

**Bebauungsplan Nr. 69**  
**„Zentrum Kreisstraße Süd-West“**  
**im Bereich Ortsmitte Selm**

Umweltbericht zum Bebauungsplan  
vom 21.11.2022



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass der Planung .....	1
1.2	Inhalte des Umweltberichtes.....	2
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	4
1.4	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	5
1.4.1	Ziele des Bebauungsplanes.....	5
1.4.2	Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans.....	5
1.4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
1.4.2.2	Verkehrliche Erschließung .....	7
1.4.2.3	Entwässerung.....	7
1.4.3	Beschreibung des zu erwartenden Bedarfs an Grund und Boden .....	7
1.5	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	7
1.5.1	Allgemeine Ziele der Gesetze.....	8
1.5.2	Fachpläne.....	8
1.5.2.1	Regionalplan.....	8
1.5.2.2	Landschaftsplan .....	8
1.5.2.3	Flächennutzungsplan.....	8
1.5.2.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
1.5.3	Schutzgebiete und schutzwürdige Flächen.....	9
1.5.4	Ziele informeller Konzepte .....	9
1.5.4.1	Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Selm .....	9
1.5.4.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) .....	10
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands .....</b>	<b>11</b>
2.1	Naturräumliche Gliederung .....	11
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	11
2.2.1	Potenzielle natürliche Vegetation.....	11
2.2.2	Reale Vegetation und Biotoptypen.....	11
2.2.3	Tiere .....	12
2.2.3.1	Planungsrelevante Arten .....	12
2.2.3.2	Nicht planungsrelevante Arten.....	13
2.2.4	Biologische Vielfalt .....	13
2.3	Schutzgut Boden und Fläche.....	14
2.3.1	Bodenverhältnisse .....	14
2.3.2	Altstandorte und Altablagerungen.....	14
2.4	Schutzgut Wasser .....	15

2.4.1	Grundwasser .....	15
2.4.2	Oberflächengewässer.....	15
2.5	Schutzgut Luft und Klima.....	16
2.5.1	Klimatope .....	16
2.5.2	Lufthygiene.....	17
2.6	Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren .....	17
2.7	Schutzgut Landschaft.....	17
2.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	17
2.8.1	Wohnen.....	17
2.8.2	Erholung und Freizeit.....	17
2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
2.10	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
<b>3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>18</b>
3.1	Mögliche Kriterien / Ursachen für Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 Nr. 2b zum BauGB .....	18
3.1.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten.....	18
3.1.2	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist.....	18
3.1.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	19
3.1.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	19
3.1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	19
3.1.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen .....	19
3.1.7	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	19
3.1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	20
3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	20
3.2.1	Biotoptypen und Reale Vegetation.....	20
3.2.2	Schutzgut Tiere .....	20
3.2.2.1	Betroffenheit planungsrelevanter Arten und Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	20

3.2.2.2	Betroffenheit nicht planungsrelevanter Arten .....	21
3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche .....	22
3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	22
3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima .....	22
3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft .....	23
3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	23
3.7.1	Wohnen .....	23
3.7.2	Erholung und Freizeit .....	29
3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	29
3.9	Beurteilung der Wechselwirkungen .....	29
<b>4.</b>	<b>Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen .....</b>	<b>30</b>
4.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt .....	30
4.1.1	Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	30
4.1.1.1	Fledermäuse .....	30
4.1.1.2	Vögel .....	30
4.1.2	Maßnahmen gem. § 15 BNatSchG .....	31
4.1.2.1	Erhalt von Bäumen .....	31
4.1.2.2	Gehölzpflanzungen an der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes .....	31
4.1.2.3	Einzelbaumpflanzungen .....	32
4.1.3	Dachbegrünung .....	33
4.1.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	33
4.2	Maßnahmen zum Schutzgut Mensch .....	36
4.2.1	Errichtung einer Lärmschutzwand .....	36
4.2.2	Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 .....	36
4.2.3	Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume .....	37
4.3	Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	37
4.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	38
4.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB .....	38
<b>5.</b>	<b>Berücksichtigung weiterer Aspekte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....</b>	<b>38</b>
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben: .....</b>	<b>39</b>

6.1	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, und Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	39
6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	40
6.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	40
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>41</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 1:	Checkliste der zu beurteilenden Auswirkungen .....	4
Tab. 2:	Biotoptypen.....	12
Tab. 3:	Eigenschaften der Klimatope .....	16
Tab. 4:	Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Ist-Zustand).....	35
Tab. 5:	Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Soll-Zustand).....	35
Tab. 6:	Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ...	36

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Auszug Starkregenkarte .....	15
---------	------------------------------	----

## **ANHANG**

## **1. Planungsanlass und Aufgabenstellung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Ein Investor sieht vor, innerhalb des Kernbereiches von Selm einen Standort für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit Backshop und einen Drogeriemarkt zu entwickeln. Es handelt sich dabei um Verlagerungen innerhalb des Ortsteils, da die Verkaufsflächen und die bauliche Ausgestaltung an den bisherigen Standorten nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen. Darüber hinaus sind über den erdgeschossigen Verkaufsflächen insgesamt ca. 20 Wohnungen vorgesehen, die zu einer Stützung und Stärkung der Wohnfunktion in der Ortsmitte von Selm beitragen sollen.

Mit der bereits durchgeführten 27. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 69 „Zentrum Kreisstraße Südwest“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst die älteren Wohn- und Geschäftshäuser Kreisstraße 68 bis 84 und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Die insgesamt acht Bestandsgebäude sollen abgerissen und durch die angestrebte Neubebauung ersetzt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB<sup>1</sup> durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu dokumentieren, der als gesonderter Teil in die Begründung aufgenommen wird.

Gemäß § 1a BauGB i.V.m. der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG<sup>2</sup> sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dazu sind die zu erwartenden Eingriffe zu ermitteln und durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen zu kompensieren. Dieser Arbeitsschritt ist ebenfalls Bestandteil der Umweltprüfung und im Umweltbericht darzulegen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind auch die Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wird parallel ein eigenständiges Gutachten<sup>3</sup> erstellt. Die Ergebnisse werden ebenfalls im Umweltbericht dokumentiert.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

<sup>2</sup> Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

<sup>3</sup> Büro LAB 2022: Bebauungsplan Nr. 69 „Zentrum Kreisstraße Südwest“ in der Stadt Selm“ - Artenschutzgutachten

## 1.2 Inhalte des Umweltberichtes

Gemäß der Anlage 1 zum BauGB besteht der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:
  - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben
  - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, hierzu gehören folgende Angaben:
  - a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basiszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann
  - b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge
    - aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
    - bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
    - cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
    - dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
    - ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
    - ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
    - gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
    - hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene

- der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;
- c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;
  - d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl
  - e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;
3. zusätzliche Angaben:
- a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
  - b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
  - c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage
  - d) Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Umweltprüfung bezieht sich nach § 2 Abs. 4 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die zu beurteilenden Auswirkungen lassen sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB ableiten. Neben der Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind dabei weitere Aspekte besonders zu berücksichtigen und zu dokumentieren (s. Tab. 1).

**Tab. 1: Checkliste der zu beurteilenden Auswirkungen**

gesetzliche Grundlage	zu berücksichtigende Umweltaspekte
<b>Auswirkungen auf die Schutzgüter</b>	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d
<b>weitere Aspekte</b>	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
§ 1 Abs. 6 Nr. 7j)	die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Im Rahmen der Umweltprüfung sind insbesondere auch die Eingriffsregelung sowie die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

### 1.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Umweltbericht (UB) bezieht sich grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Wenn Wirkungen (z.B. Auswirkungen durch Lärmimmissionen) über den Geltungsbereich hinausgehen, werden diese ebenfalls erfasst und in die Umweltprüfung einbezogen.



## **1.4 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

### **1.4.1 Ziele des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 69 „Zentrum Kreisstraße Süd-West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Standort für einen Lebensmitteldiscounter mit Backshop und einen Drogeriemarkt geschaffen werden. Es handelt sich bei den Märkten um eine Verlagerung innerhalb des Ortsteils.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, im Ortskern von Selm zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln, um einerseits bestehenden Betrieben eine Entwicklungsperspektive im Ortskern von Selm zu bieten und andererseits die Nahversorgungssituation weiter zu verbessern. Allerdings sollen erhebliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Selm und den Nachbarstädten vermieden werden.

Die Erweiterungen sind insbesondere erforderlich, um den gestiegenen Wünschen und Bedürfnissen der Kunden (u.a. umfangreicheres Sortiment, breitere Gänge, großzügigere Gestaltung) gerecht zu werden und somit langfristig die wirtschaftliche Tragfähigkeit der jeweiligen Einrichtungen zu sichern. Ergänzend zu den z.T. großflächigen Handelsbetrieben sollen die erforderlichen Stellplätze errichtet werden. Darüber hinaus sind über den erdgeschossigen Verkaufsflächen insgesamt ca. 20 Wohnungen vorgesehen, die zu einer Stützung und Stärkung der Wohnfunktion in der Ortsmitte von Selm beitragen

### **1.4.2 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **1.4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Um die gewünschte gemischte Nutzung aus Infrastruktur und Wohnen zu erreichen, wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum mit Wohnen“ festgesetzt. Damit eine vertikale Gliederung der Sondernutzung „Nahversorgungszentrum mit Wohnen“ innerhalb der Gebäude stattfindet, wurden diesbezüglich Festsetzungen getroffen, welche die Nutzungen auf den einzelnen Geschossebenen regelt.

Zur eindeutigen Bestimmung und Begrenzung der Einrichtung, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Selm und das Umfeld haben kann, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereiche aufgeteilt. Für diese Flächen wird jeweils unter Berücksichtigung der o.g. Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung festgesetzt, dass im Erdgeschoss folgende Einzelhandelsbetriebe als Nutzungen zulässig sind:

- Im Teilbereich 1: Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 600 qm
- Im Teilbereich 2: Lebensmittel-Discounter\* mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 1.080 qm sowie Backshops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 80 qm.

Es ist nicht auszuschließen, dass das geplante Vorhaben aufgrund der gemeinsamen Stellplatzanlage nicht auch die Voraussetzungen an ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11

Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauNVO erfüllt. Daher wird ergänzend festgesetzt, dass die o.g. Nutzungen auch als Teil eines Einkaufszentrums zulässig sind.

Um gegebenenfalls Teilflächen in den Erdgeschossen auch Nutzungen im Bereich „Gewerbe/ Dienstleistung“ zuführen zu können, werden in dem Sondergebiet sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften in beiden Teilbereichen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

In den Obergeschossen werden Wohnungen und freiberufliche Nutzungen im Sinne des § 13 BauNVO als zulässig festgesetzt. Zwar sollen in erster Linie Wohnungen entstehen; allerdings sollen freiberufliche Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Sondergebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Somit wird der Orientierungswert von 0,8 des § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl zunächst deutlich unterschritten. Allerdings wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 als zulässig festgesetzt, um dem Planungsziel der nachhaltigen Stadtentwicklung und im Rahmen der Nutzung des innerstädtischen Areals und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

Ergänzend zur GRZ wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von 1,0 begrenzt. Mit dieser Festsetzung kann das Bauvorhaben in der vorgesehenen Form umgesetzt werden. Die Geschossigkeit für die Gebäudeteile entlang der Kreisstraße wird auf 4 Vollgeschosse und für die rückwärtig liegenden Anbauten auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Um die gewünschte Anpassung und Einfügung der Neubebauung in den baulichen Bestand zu gewährleisten, wird entlang der Kreisstraße eine Mindest- und Maximumhöhe der baulichen Anlagen von 73,5 m (Mindesthöhe) und 76,2 m (Maximum) über Normalhöhennull-NHN festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über Normalhöhennull-NHN festgesetzt.

Entlang der Kreisstraße wird eine Baulinie festgesetzt. Die seitlichen und rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen werden dagegen durch Baugrenzen festgesetzt. Für das Sondergebiet umfassen die Baugrenzen die beiden geplanten Baukörper, die sich entlang der Kreisstraße erstrecken. Die von der Kreisstraße ausgehende Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 27,0 m für den nördlichen und 38,0 m für den südlichen Baukörper. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Vordächer und Einhausungen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden, um eine gewisse Flexibilität bei der Ausgestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

### **1.4.2.2 Verkehrliche Erschließung**

Der Anschluss des Sondergebiets soll über eine neu zu errichtende Anbindung an die Kreisstraße B 236 erfolgen. Während die Zufahrt sowohl aus Richtung Süden als auch Richtung Norden möglich ist, soll die Ausfahrt zur Kreisstraße nur in südliche Richtung (Rechts raus) eingerichtet werden. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses sollte das Abbiegen in Richtung Norden unterbunden werden. Da über den nahegelegenen Kreisverkehr an der Alten Zechenbahn Wendevorgänge problemlos möglich sind, ist auch die Abfahrt in Richtung Norden gesichert.

Im Verlauf der Kreisstraße soll aus Richtung Süden kommend eine Linksabbiegespur eingerichtet werden, so dass Behinderungen des fließenden Verkehrs vermieden werden können. Die Umbauplanung für den Einmündungsbereich berücksichtigt die parallel verlaufenden Geh- und Radwege, über die eine sehr gute Erschließung des Einzelhandelsstandortes auch für den nicht-motorisierten Verkehr gegeben ist.

Die Stellplatzanlage erstreckt sich auf der Fläche zwischen den Gebäuden und der westlich anschließenden Elsa-Brandström-Straße. Für die Realisierung des Vorhabens mit einer vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.760 m<sup>2</sup> werden insgesamt ca. 79 private Stellplätze nachgewiesen. Weitere 20 Stellplätze werden für die Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen.

### **1.4.2.3 Entwässerung**

Das im Planbereich anfallende Schmutz- und Regenwasser kann wie bisher auch über die vorhandene öffentliche Kanalisation im Trennsystem im Verlauf der Kreisstraße abgeleitet werden.

### **1.4.3 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfs an Grund und Boden**

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 6.540 m<sup>2</sup>, von denen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 95 % überbaut werden dürfen. Heute sind bereits ca. 75 % der Fläche versiegelt durch Gebäude, Verkehrs- und Hofflächen. Auf Gartenflächen entfallen ca. 25 %. Für diese Flächen sieht der Bebauungsplan 73 aber bereits eine bauliche Nutzung (Mischgebiet und Verkehrsflächen) vor.

## **1.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß Nr. 1b) der Anlage zum BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von

Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darzulegen.

Damit soll eine Einordnung der mit dem Bauleitplan verfolgten konkreten städtebaulichen Ziele im Verhältnis zu den übergeordneten Richtwerten des Umweltschutzes ermöglicht werden. Zum einen soll dadurch eine transparente Darstellungsweise gegenüber den Behörden und der Öffentlichkeit bewirkt werden, zum anderen können die Umweltziele im Hinblick auf den Arbeitsschritt der Bewertung als Maßstab genutzt werden.

Während die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, geben die Ziele der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch räumlich konkrete zu berücksichtigende Festsetzungen vor. Neben diesen rechtlich bindenden Planungen werden auch informelle Planungen berücksichtigt, die zu unterschiedlichen Themen oder Entwicklungsräumen aufgestellt wurden. Die dort formulierten Ziele sind als Anregung zu verstehen und können als Belang in die Abwägung einfließen.

### **1.5.1 Allgemeine Ziele der Gesetze**

In der Tabelle im Anhang 1 werden die umweltrelevanten Ziele der Fachgesetze, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, dargestellt.

### **1.5.2 Fachpläne**

#### **1.5.2.1 Regionalplan**

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – (westlicher Teil – Dortmund/Kreis Unna/Hamm) vom 17.06.2004 stellt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Umweltrelevante Ziele sind nicht formuliert.

Derzeit wird der Regionalplan Ruhr neu aufgestellt. Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat am 17.12.2021 die zweite Offenlage des RP Ruhr und somit eine aktualisierte Entwurfsfassung beschlossen. Im aktuellen Entwurf des RP Ruhr aus 2021 befindet sich das Plangebiet ebenfalls in einem ASB.

#### **1.5.2.2 Landschaftsplan**

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3, Raum Selm des Kreises Unna.

#### **1.5.2.3 Flächennutzungsplan**

Der im August 1997 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Selm in der Neufassung aus dem Jahr 2018 stellte den Planbereich als „gemischte Baufläche“ dar. Zu-

dem ist die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Selm dargestellt. Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche konnte der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, die vorlaufend zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde, ist die Darstellung für den Planbereich zwischenzeitlich in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ geändert worden.

Umweltrelevante Ziele sind für den Vorhabenbereich nicht formuliert.

#### **1.5.2.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Im westlichen Bereich überlagert eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 69 den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Beifanger Weg / Am Kreuzkamp“. Dieser Bebauungsplan aus den 1990er-Jahren setzt für den Geltungsbereich „Straßenverkehrsfläche“ sowie „Mischgebiete“ fest.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 werden für den betreffenden räumlichen Geltungsbereich durch die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 69 ersetzt.

Des Weiteren grenzt im südwestlichen Planbereich der Bebauungsplan Nr. 25 „Am Kreuzkamp“ an den Änderungsbereich an. Dieser setzt im Übergangsbereich zum Plangebiet Verkehrsflächen sowie Mischgebiete fest.

#### **1.5.3 Schutzgebiete und schutzwürdige Flächen**

Schutzgebiete und schutzwürdige Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

#### **1.5.4 Ziele informeller Konzepte**

##### **1.5.4.1 Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Selm**

Das integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept wurde vom Rat der Stadt Selm am 10.10.2019 beschlossen und ist bei künftigen Planungen zu berücksichtigen. In diesem Rahmen wurde ein Maßnahmenkatalog zusammengestellt, welcher Maßnahmen für kommunale Gebäude und Anlagen, Bildung, Mobilität, Gebäudeenergieeffizienz, Öffentlichkeitsarbeit, Ver- und Entsorgung und Klimaanpassung vorsieht. Mit Hilfe des Maßnahmenkataloges kann langfristig der gesamtstädtische Klimaschutzprozess der Stadt Selm gesteuert und gestaltet werden.

### 1.5.4.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH)

Am 01. September 2021 ist mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) in Kraft getreten. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen. Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen vorausschauend zu prüfen.

#### Hochwassergefahrenkarten

Zur Berücksichtigung von Gefährdungen durch Hochwasser wurden Hochwassergefahrenkarten erarbeitet, die darüber informieren, welche Bereiche bei Hochwasser überflutet sind und welche Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten zu erwarten sind<sup>4</sup>. Dabei werden drei Szenarien unterschieden:

- Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Szenarien für Extremereignisse,
- Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, d.h. Ereignisse, die im statistischen Mittel mindestens alle 100 Jahre auftreten (HQ<sub>100</sub>)
- gegebenenfalls Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit.

Für den Geltungsbereich sind keine Gefahren ausgewiesen.

#### Starkregenhinweiskarten

Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) veröffentlicht<sup>5</sup>.

Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes und ein extremes Ereignis.

- Szenario 1: Seltenes Ereignis (100-jährlich)
- Szenario 2: Extremes Ereignis (hN = 90 mm/m<sup>2</sup> in 1 h)

Die Hinweiskarte Starkregengefahren beruht auf bestimmten Annahmen. Eine detaillierte, kleinräumige Simulation kann andere Ergebnisse ergeben, da dort lokale Informationen (z.B. kleinere Durchlässe) berücksichtigt werden. Zudem können die tatsächlichen Wasserhöhen durch unvorhergesehene Ereignisse auch höher ausfallen, da es zu Abflusshindernissen (z.B. Verstopfungen von Durchlässen) kommen kann.

---

<sup>4</sup> <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>

<sup>5</sup> Fachinformationssystem Klimaanpassung (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>)

## **2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

### **2.1 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit Kernmünsterland (541) und der Untereinheit Münsterländer Platten (541.2), in der sich die Lüdinghausen-Olfener-Flachmulde (541.23) eingliedert.

### **2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **2.2.1 Potenzielle natürliche Vegetation**

Unter der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) versteht man die höchstentwickelte natürliche Pflanzengesellschaft (Klimaxgesellschaft), die sich ohne den Einfluss und das Zutun des Menschen aufgrund der abiotischen Standorteigenschaften Relief, Boden- und Wasserhaushalt sowie klimatische Gegebenheiten auf einer Fläche einstellen würde (TÜXEN 1956, TRAUTMANN 1973). Sie stellt das Leistungsvermögen eines Naturraumes im Hinblick auf das biotische Ertrags- und Regenerationspotenzial dar. Die pnV setzt sich in Mitteleuropa - Extremstandorte wie z. B. Felsköpfe und Hochmoore ausgenommen - aus Waldgesellschaften zusammen.

Im Bereich des Plangebietes würde sich bei natürlichen abiotischen Verhältnissen der Trockene Buchen-Eichenwald mit Übergang zum Flattergras-Buchenwald ausbreiten. Für den Buchen-Eichenwald sind Arten wie Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Sand-Birke (*Betula pendula*) Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Espe (*Populus tremula*), Faulbaum (*Frangula alnus*) und Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*) charakteristisch.

Der Flattergras-Buchenwald setzt sich zusammen aus Arten wie Buche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Espe (*Populus tremula*), Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*).

#### **2.2.2 Reale Vegetation und Biotoptypen**

Die flächendeckende Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Juni 2021.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches (ca. 75 %) ist heute bereits versiegelt bzw. geschottert. Die nicht versiegelten Flächen sind dem Biotoptyp Ziergarten zuzuordnen, von denen einer aktuell nicht genutzt wird. Die Gärten weisen mit Ausnahme eines älteren Obstbaumes (Kirsche) sowie einem älteren Walnussbaum keine bedeutenden Strukturen auf.

Die Biotoptypen des Plangebietes sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tab. 2: Biotoptypen**

Nr.	Code	Biotoptyp	Grundwert A
1	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude)	0,0
2	1.1	versiegelte Fläche (Asphalt, Pflaster)	0,0
3	1.2	Schotterfläche, wassergebundene Decke	0,1
4	4.1	Ziergarten	0,2
5	5.2	Schotterflächen mit Ruderalvegetation	0,1
6	8.2	Einzelbaum, Baumgruppe, standortheimisch	0,8

## 2.2.3 Tiere

### 2.2.3.1 Planungsrelevante Arten

Die folgenden Darstellungen beruhen auf den Aussagen des Artenschutzgutachtens (s. Anhang 2).

#### Säugetiere

Im Messtischblatt M4310, 2 Quadrant werden für den Landschaftsraum fünf Fledermausarten aufgeführt. Konkrete Quartiers-Nachweise liegen für das Untersuchungsgebiet jedoch nicht vor. Von den aufgeführten Arten kommen v.a. die Breitflügel- und die Zwergfledermaus innerhalb des Siedlungsraumes vor. Diese Arten suchen regelmäßig Spaltenverstecke an und in Gebäuden auf.

Aufgrund der zahlreichen Spalten, Öffnungen und Verkleidungen an den Gebäuden ist eine Nutzung als (kleinere) Wochenstube bzw. Zwischen- / Sommerquartier potentiell möglich.

#### Vögel

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes und der intensiven Nutzung der Freiflächen durch die Anwohner ist die Habitateignung für sehr störempfindliche Vogelarten stark eingeschränkt. Insgesamt ist das Plangebiet vorwiegend für ubiquitäre Vogelarten mit hoher Anpassungsfähigkeit von Bedeutung.

Die Gebäude wiesen zum Zeitpunkt der Begehung keine größeren Öffnungen auf, so dass nicht von einer Nutzung durch gebäudebewohnende Arten wie die Schleiereule und den Waldkauz auszugehen ist. Auch in den Gehölzbeständen ergaben sich keine Hinweise auf eine Brutplatznutzung planungsrelevanter Vogelarten, größere Baumhöhlen oder Horste wurden nicht festgestellt.



Für Arten, die auch Grün- und Freiflächen innerhalb der Siedlungsräume besiedeln wie der Bluthänfling und der Girlitz, ist ein Vorkommen jedoch nicht vollständig auszuschließen.

### **Amphibien**

Für das Messtischblatt führt das LANUV mit dem Kammmolch eine planungsrelevante Amphibienart auf. Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung fehlen geeignete Habitatstrukturen für die Art, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

#### **2.2.3.2 Nicht planungsrelevante Arten**

Die Gehölzstrukturen innerhalb der Gartenfläche bieten verschiedenen, im Siedlungsraum vorkommenden Kleinsäugetern (z.B. Igel, Eichhörnchen, Steinmarder) und verschiedenen Vogelarten (z.B. Amsel, Elster, Rotkehlchen, Kohlmeise) wichtige Rückzugsräume und Brutmöglichkeiten.

#### **2.2.4 Biologische Vielfalt**

Unter diesem Begriff verbinden sich drei Ebenen der Vielfalt, die ineinandergreifen:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen
- die Artenvielfalt
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Nach dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt von 1992 sind für die biologische Vielfalt solche Ökosysteme und Lebensräume von Bedeutung, „die über eine große Vielfalt, zahlreiche endemische oder bedrohte Arten oder Wildnis verfügen, die von wandernden Arten benötigt werden, die von sozialer, wirtschaftlicher, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung sind oder die repräsentativ oder einzigartig sind oder mit entscheidenden evolutionären oder anderen biologischen Vorgängen im Zusammenhang stehen.“

Daneben sind Arten und Gemeinschaften wichtig, „die bedroht sind, die wildlebende Verwandte domestizierter oder gezüchteter Arten sind, die von medizinischem, landwirtschaftlichem oder sonstigem wirtschaftlichen Wert sind, die von sozialer, wissenschaftlicher oder kultureller Bedeutung sind, die für die Erforschung der Erhaltung und nachhaltigen Nutzung der biologischen Vielfalt, z.B. als Indikatorarten, von Bedeutung sind.“

Die sich ergebenden Anforderungen, soweit sie für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, sind durch die Bestimmungen zum Artenschutz sowie durch die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz abgedeckt. Die biologische Vielfalt ist ein zentrales Kriterium zur Bewertung der Auswirkungen auf Flora und Fauna und deren Lebensräume. Ihre Beurteilung ist deshalb ein wichtiger Bestandteil der Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung. Ein eigenständi-

ger Prüfmaßstab neben den im Rahmen der Eingriffsregelung anzuwendenden Bewertungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **2.3 Schutzgut Boden und Fläche**

### **2.3.1 Bodenverhältnisse**

In Abhängigkeit von dem Ausgangsgestein und den bodenbildenden Faktoren Relief, Klima, Wasser, Vegetation, Bodenleben und Nutzungseinflüssen hat sich im Bereich des Bebauungsplanes überwiegend eine Gley-Braunerde entwickelt. Der nördliche Teil wird durch einen Gley-Podsol geprägt. Die Böden zeichnen sich durch eine sehr geringe Sorptionsfähigkeit und eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Nach der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW gehören die Böden nicht zu den schutzwürdigen Böden.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend verloren gegangen.

### **2.3.2 Altstandorte und Altablagerungen**

Das Flurstück 298 (Kreisstr. 84) ist fast vollständig als Altstandort mit der Nr. 09/139 im Altlastenkataster des Kreis Unna erfasst. Hierbei handelt es sich gemäß den Eintragungen im Kataster um eine ehemalige Wäscherei, Plätterei bzw. Heißmangel. Der Nutzungszeitraum wird vom Jahr 1956 bis 1966 angegeben. Die Datenlage wird als unsicher beschrieben und die altlasten-relevante Nutzung kann nicht eindeutig belegt werden. Möglicherweise war unter dieser Adresse lediglich eine Annahmestelle für die Wäsche ansässig und die eigentlichen maschinellen Arbeitsprozesse fanden an einem anderen Standort statt.

Aufgrund der unsicheren Datenlage wurde im Jahr 2016 eine Recherche der Bauakten für das Grundstück durchgeführt. Hierzu liegen Einträge ab dem Jahr 1914 vor. Nach Auswertung der Akteneinträge lässt sich feststellen, dass auf dem Grundstück keine Nutzung als Wäscherei, Plätterei bzw. Heißmangel stattgefunden hat. Auch andere altlastenrelevante Nutzungen konnten nicht belegt werden. Für das Flurstück 298 besteht somit kein Altlastenverdacht.

Im Planbereich finden sich derzeit keine Anhaltspunkte, die auf Bodenbelastungen hinweisen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht im Rahmen der Bauleitplanung nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### 2.4.1 Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers 278.10 „Niederung Mittellauf der Stever“<sup>6</sup>. Es handelt sich dabei um einen silikatischen Porengrundwasserleiter, der durch Fein- bis Mittelsand und Schluff geprägt wird. Er zeichnet sich durch eine mäßige Durchlässigkeit und Ergiebigkeit aus. Für die öffentliche Wasserversorgung kommt dem Grundwasserkörper eine hohe Bedeutung zu.

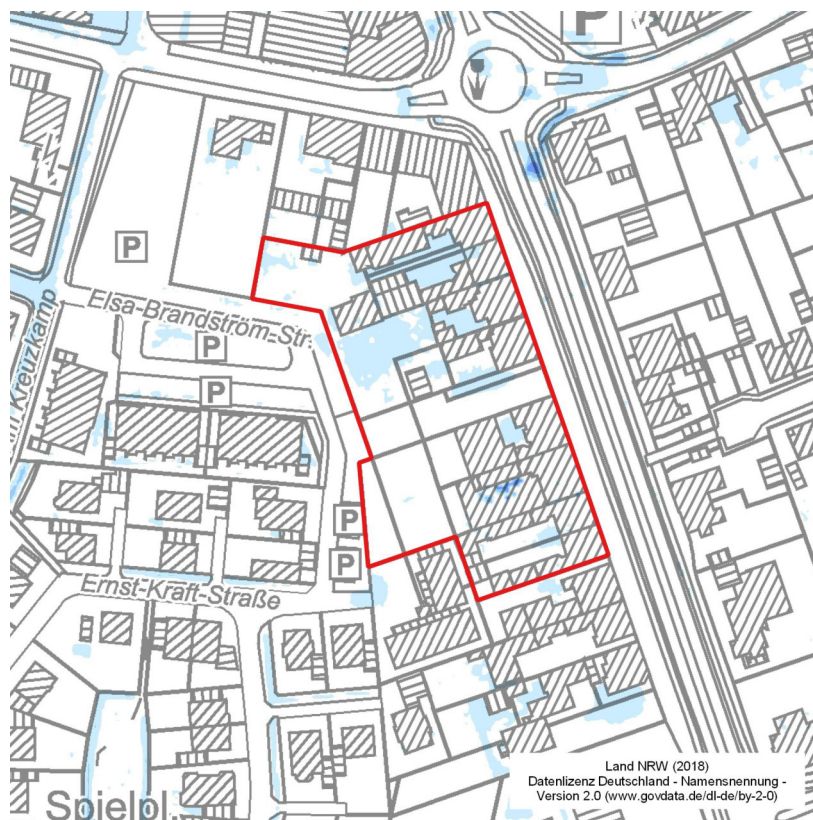
Der Grundwasserflurabstand beträgt nach der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 im nördlichen Teil 8 bis 13 dm und im südlichen Teil 13 bis 20 dm.

### 2.4.2 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Ebenso liegt das Plangebiet nicht im Bereich gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Der Geltungsbereich befindet sich auch nicht im Gefahrenbereich für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>).

**Abb. 1: Auszug Starkregenkarte**



<sup>6</sup> <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map-index.xhtml>

Im Geltungsbereich sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ in den von der Kreisstraße aus rückwärtig gelegenen Grundstücksbereichen kleinflächig überschwemmte Bereiche dargestellt, die bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,2 m überschwemmt werden könnten. Gefahren für Leib und Leben sowie erhebliche Sachschäden sind hier weitgehend auszuschließen, da bei einer Neubebauung von einer Anpassung der Geländehöhen (Ausgleich der kleinflächigen Senken) auszugehen ist.

## 2.5 Schutzgut Luft und Klima

### 2.5.1 Klimatope

Der Geltungsbereich ist dem Klimatop Stadtklima zuzuordnen<sup>7</sup>. Es wird geprägt durch eine überwiegend geschlossene, dichte Zeilen- und Blockbebauung. Der erhöhte Versiegelungsgrad, die hohen Rauheitslängen sowie der reduzierte Grünflächenanteil tragen als prägende Klimafaktoren zur Ausbildung des Stadtklimas bei. Die wesentlichen Eigenschaften des Stadtklimas können der folgenden Tabelle entnommen werden:

**Tab. 3: Eigenschaften der Klimatope**

Gunstfaktoren	Ungunstfaktoren
<b>Stadtrandklima</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rauigkeitsbedingte Windgeschwindigkeitsreduktionen sind unter der Voraussetzung geringer bodennaher Schadstoffemissionen wohnklimatisch und heizklimatisch günstig einzustufen. Diese Bedingungen werden durch den Wärmeinseleffekt insbesondere im Winter unterstützt.</li> <li>- Durch die Bebauungsstrukturen wird sowohl Kältestress als auch Winddiskomfort abgemildert, so dass unter der Voraussetzung wohnnaher Grünstrukturen die Aufenthaltsqualität erhöht wird.</li> <li>- Der Wärmeinseleffekt trägt zur Aufrechterhaltung eines bodennahen Durchmischungsraumes während Inversionswetterlagen bei; Verdünnung bodennaher Luftschadstoffe.</li> <li>- Großkronige Bäume im Straßenraum senken die Wärmebelastung innerhalb der Wohngebiete.</li> <li>- Innerhalb der Blockinnenhöfe können sich durch parkähnliche Begrünungsstrukturen abwechslungsreiche Licht- und Schattenzonen ausbilden, deren mikroklimatische Wirkung als Klimaoasen die Wohnqualität steigert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingeschränkte Austauschverhältnisse innerhalb enger Straßenzüge begünstigen eine Wärmestaubbelastung zur Mittagszeit durch direkte Sonneneinstrahlung.</li> <li>- Fehlende Abschattungsstrukturen durch verdunstungsaktive Baumkronen fördern die Hitze- und Wärmebelastung.</li> <li>- Enge austauscharme Straßenschluchten weisen ein erhöhtes Schwülepotehtial auf.</li> <li>- Im Einflussbereich bodennaher Schadstoffemittenten (insbesondere KFZ-Verkehr) wird das Immissionspotential durch eingeschränkte horizontale Austauschverhältnisse erhöht.</li> <li>- Durch die angehobenen Inversionsuntergrenzen besteht die Gefahr, dass höher liegende Abgasfahnen in die Durchmischung einbezogen werden, so dass nachteilige bodennahe Luftqualitäten auftreten können.</li> <li>- Lang anhaltende nächtliche Überwärmungsphasen können sich im Sommer negativ auf das Innenraumklima auswirken.</li> </ul>

<sup>7</sup> (<https://klima.geoportal.ruhr/>)

## **2.5.2 Lufthygiene**

Erhebliche lufthygienische Belastungen sind innerhalb des Gebietes nicht zu erwarten, da sich im Umfeld keine größeren Emittenten befinden. Belastungen entstehen im Wesentlichen durch verkehrsbedingte Emissionen und Hausbrand.

## **2.6 Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren**

Unter dem Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren sind Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen zu verstehen.

Aufgrund der Komplexität von Ökosystemen sowie der geringen allgemeinen Erkenntnisse stellt sich eine gesamtheitliche, ökosystemare Betrachtung in der Regel als schwierig dar. Im Rahmen dieser Untersuchung ist es deshalb nur möglich, die bekannten, landschaftsraumtypischen Wechselbeziehungen aufzuzeigen.

Die Berücksichtigung des Wirkungsgefüges zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktionen der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise für die klimatischen Verhältnisse, die u.a. auch durch die Vegetationsstrukturen beeinflusst werden.

## **2.7 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsraumes. Es hat somit keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

## **2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

### **2.8.1 Wohnen**

An den Geltungsbereich grenzen nach Westen unmittelbar Wohnbauflächen an. Entlang der Kreisstraße sind gemischte Bauflächen ausgewiesen.

### **2.8.2 Erholung und Freizeit**

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes haben keine Bedeutung für die siedlungsnahe bzw. landschaftsgebundene Erholung. Die Kreisstraße, über die die Erschließung erfolgt, wird von einem Rad- und Fußweg begleitet.

## **2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen bekannt. Auch andere Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

## **2.10 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im nördlichen und östlichen Teil die aktuelle Nutzung bestehen bleiben. Im südwestlichen Teil wäre eine Nutzung als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 gemäß den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73 „Beifanger Weg / Am Kreuzkamp“ möglich. Zudem bestünde die Möglichkeit zur Errichtung einer Verkehrsfläche zwischen der Kreisstraße und der Elsa-Brandström-Straße. Durch die Festsetzungen ist somit eine Überplanung eines Großteils der aktuell bestehenden Gartenflächen und somit die Möglichkeit weiterer Flächenversiegelungen bereits gegeben.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **3.1 Mögliche Kriterien / Ursachen für Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 Nr. 2b zum BauGB**

In der folgenden Prognose werden die möglichen erheblichen Auswirkungen anhand der in der Anlage 1 Nr. 2b zum BauGB aufgeführten Kriterien beurteilt.

#### **3.1.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einer Umnutzung des Geländes. Dadurch müssen derzeit bestehende Gebäude abgerissen werden. Zusätzlich werden bisher unbebaute Gartenflächen in Anspruch genommen, für die aufgrund der Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73 „Beifanger Weg / Am Kreuzkamp“ bereits ein Baurecht besteht.

#### **3.1.2 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Die Nutzung der natürlichen Ressourcen wird in den Kap. 3.2 bis 3.4 abgehandelt.

### **3.1.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Die Auswirkungen durch Lärm- und Lichtimmissionen werden im Kap. 3.7 beschrieben. Durch die mögliche Nutzung sind keine erheblichen Wirkungen durch Schadstoffe, Erschütterungen und Strahlung zu erwarten.

### **3.1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Erhebliche Auswirkungen sind damit nicht verbunden

### **3.1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Ansiedlung von Betrieben nach der Störfallverordnung nicht möglich. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb eines Einwirkungsbereiches von Störfallbetrieben.

### **3.1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und Gebiete mit bestehenden Umweltproblemen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Bei der Beurteilung der Lärmimmissionen wurden die Auswirkungen der angrenzenden Nutzungen berücksichtigt und in die Beurteilung einbezogen (s. Kap. 3.7). Ansonsten sind keine Vorhaben im Umfeld bekannt, durch die im Zusammenwirken zusätzliche Auswirkungen zu erwarten wären.

### **3.1.7 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Auswirkungen auf das Klima werden in Kap. 3.5 beschrieben. Erheblichen Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ in den rückwärtigen Grundstücksbereichen kleinflächig überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,2 m

überschwemmt werden könnten. Gefahren für Leib und Leben sowie erhebliche Sachschäden sind hier weitgehend auszuschließen, da bei einer Neubebauung von einer Anpassung der Geländehöhen (Ausgleich der kleinflächigen Senken) auszugehen ist.

### **3.1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Besondere Techniken oder Stoffe, die mit erheblichen Gefährdungen oder Risiken verbunden sind, können nicht eingesetzt werden.

## **3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **3.2.1 Biotoptypen und Reale Vegetation**

Durch das Vorhaben sind überwiegend bereits intensiv genutzte Flächen betroffen. Für einen Großteil der aktuell noch vorhandenen Gartenflächen besteht bereits ein Baurecht gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 73. Ein Wallnussbaum in der südwestlichen Ecke des Plangebietes wird erhalten.

### **3.2.2 Schutzgut Tiere**

#### **3.2.2.1 Betroffenheit planungsrelevanter Arten und Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens zusammenfassend wiedergegeben.

#### **Säugetiere**

Durch den Abriss der Gebäude kann es zum Verlust von potentiellen Quartieren von Fledermäusen (z.B. Hohlräume hinter Fassadenverkleidungen oder sonstigen Verblendungen) kommen, die von gebäudebewohnenden Fledermausarten besiedelt werden können. Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausschließen zu können, sollte vor Beginn der Abrissarbeiten eine Kontrolle der Gebäude sowie eine Ein- und Ausflugkontrolle durchgeführt werden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Untersuchungen sind ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Form von Ersatzquartieren und / oder Maßnahmen zur Bauzeitenregelung vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen wirksam sein müssen.

#### **Vögel**

Für Arten, die auch Grün- und Freiflächen innerhalb der Siedlungsräume besiedeln wie der Bluthänfling und der Girlitz, ist ein Vorkommen jedoch nicht vollständig auszuschließen. Da für diese Arten in der näheren Umgebung ausreichend geeignete Ersatzquartiere mit ähnlichen Habitatbedingungen bestehen, ist ein Ausweichen innerhalb des Umfeldes möglich.



Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Wenn die Gehölze während der Rodungszeiten als Brutplatz genutzt werden, kann es zu Störungen sowie zur Tötung von Einzelindividuen kommen. Dieses gilt insbesondere für Jungtiere während der Brutzeit, wenn diese noch nicht flügge sind und den Neststandort noch nicht eigenständig verlassen können. Der Tötungstatbestand kann durch eine Einschränkung der Bau- und Fällzeiten vermieden werden (s. Kap. 4.1)

### **Amphibien**

Für das Messtischblatt führt das LANUV mit dem Kammmolch eine planungsrelevante Amphibienart auf. Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung fehlen geeignete Habitatstrukturen für die Art, so dass ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden kann. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit für die Tiergruppe Amphibien nicht erfüllt.

#### **3.2.2.2 Betroffenheit nicht planungsrelevanter Arten**

Es ist davon auszugehen, dass in den Gehölzstrukturen der Gärten Vogelarten brüten können, die gemäß der Definition des LANUV als nicht planungsrelevant einzustufen sind. Obwohl sich im Rahmen der Ortsbegehung keine Hinweise ergaben, ist es zudem potentiell möglich, dass einige nicht planungsrelevanten Vogelarten wie der Hausrotschwanz oder die Blaumeise an den Gebäuden brüten.

Folgende Konflikte können durch die Rodung der Gehölze und den Abriss der Gebäude deshalb nicht ausgeschlossen werden:

- Verlust von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen
- Tötung von Einzelindividuen, insbesondere von Jungtieren während der Brutzeit, in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Arbeiten

Die Rodung der Gehölze und der Abriss der Gebäude sind mit dem vollständigen Verlust der Lebensräume dieser Arten verbunden. Da im Umfeld ausreichend Ersatzquartiere bestehen und die potentiell betroffenen Arten häufig neue Brutplätze aufsuchen, ist ein Ausweichen innerhalb des Umfeldes möglich. Das LANUV weist darauf hin, dass diese Arten sich in Nordrhein-Westfalen derzeit in einem landesweit günstigen Erhaltungszustand befinden und durch derartige Vorhaben nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht. Ebenso ist bei ihnen keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten. Die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt.

Während der Brutzeit der Vögel kann es zu Störungen sowie zur Tötung von Einzelindividuen kommen. Dieses gilt insbesondere für Jungtiere während der Brutzeit, wenn diese noch nicht flügge sind und den Neststandort noch nicht eigenständig verlassen können. Ein Ein-

treten der Verbotstatbestände während der Brutzeit kann durch eine Einschränkung der Bau- und Fällzeiten vermieden werden (s. Kap. 4.1).

Durch eine Rodung der Gehölze bzw. einen Abbruch der Häuser während der Brutzeit der Vögel kann es zu Störungen sowie zur Tötung von Einzelindividuen kommen. Dieses gilt insbesondere für Jungtiere, wenn diese noch nicht flügge sind und den Neststandort noch nicht eigenständig verlassen können. Der Konflikt kann durch eine entsprechende Berücksichtigung während der Bauarbeiten vermieden werden (s. Kap. 4.1).

### **3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche**

Aufgrund der aktuellen Nutzungssituation bzw. der planungsrechtlichen Situation ist nicht davon auszugehen, dass sich durch das geplante Vorhaben erhebliche zusätzliche Auswirkungen ergeben.

### **3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die geplanten Festsetzungen wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur aktuellen Nutzungs- bzw. planungsrechtlichen Situation nicht wesentlich verändern. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sowie die öffentliche Wasserversorgung sind nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Durch den Bebauungsplan wird ein Versiegelungsgrad von 95 % ermöglicht. Im Vergleich zur aktuellen Nutzungs- bzw. planungsrechtlichen Situation wird sich die Situation innerhalb des Geltungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld nicht wesentlich verändern.

Trotzdem wird sich der hohe Versiegelungsanteil dauerhaft auf die kleinklimatische Situation auswirken. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 sollen deshalb verschiedene Maßnahmen zum Schutz des Klimas umgesetzt werden. Hierzu gehört insbesondere die Begrünung von Flachdächern aber auch die vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage.

Dachbegrünungen sind innerstädtisch wichtige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Begrünte Dachflächen heizen sich weniger auf, binden Staubpartikel und fördern die Wasserverdunstung. Zudem trägt die Begrünung auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u. a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter). Sie stellen deshalb auch einen wichtigen Baustein des integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Selm dar.

Durch einen entsprechenden Aufbau kann eine Dachbegrünung auch zur Speicherung von anfallendem Niederschlagswasser beitragen, so dass es verzögert der Kanalisation bzw. dem nächsten Vorfluter zufließt.

Der mit der Errichtung des Nahversorgungszentrums verbundene Anliefer- und Kundenverkehr führt zu Schadstoffemissionen im direkten Umfeld des Standortes. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### **3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Da durch das Vorhaben lediglich bereits intensiv genutzte Flächen beansprucht werden und das Gebiet keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild besitzt, können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden. Da sich die zulässigen Gebäudehöhen in die umgebende Bebauung einfügen, sind keine Beeinträchtigungen angrenzender Landschaftsräume zu erwarten.

### **3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### **3.7.1 Wohnen**

##### **Lärmimmissionen**

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen wurde eine Lärmtechnische Untersuchung in Auftrag gegeben<sup>8</sup>. Dabei wurden folgende Geräuschimmissionssituationen betrachtet:

- Ermittlung der Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes durch Straßenverkehr auf der Kreisstraße
- Ermittlung der Verkehrslärmauswirkungen der durch das Planvorhaben im öffentlichen Verkehrsraum erzeugten Verkehre an den umliegenden Bestandsnutzungen
- Ermittlung der Geräuschimmissionen an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie an den benachbarten Bestandsgebäuden durch die vorgesehenen Gewerbenutzungen (Discounter mit Backshop und Drogerie) einschließlich des Kundenparkplatzes, der Warenanlieferung und technischer Anlagen

##### **Auswirkungen von Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet**

Die Prüfung der zumutbaren Belastung durch Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes erfolgte anhand der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass am Tag der anzusetzende schalltechnische

---

<sup>8</sup> nts Ingenieurgesellschaft mbH 2022: Schalltechnisches Gutachten - Bebauungsplan Nr. 69 "Zentrum Kreisstraße Südwest" der Stadt Selm, Münster, 18.11.2022

Orientierungswert für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) innerhalb der Baugrenzen überschritten wird. Der in der Nacht anzusetzende schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete (MI) von 50 dB(A) wird ebenfalls innerhalb der Baugrenzen überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [4] von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A), bei dessen Einhaltung für MI-Gebiete im Allgemeinen auch noch von gesunden Wohn- bzw. Aufenthaltsverhältnissen ausgegangen werden kann, wird in großen Teilen der Baugrenzen überschritten. Im Nachtzeitraum liegen im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel mehr als 45 dB(A) vor. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird ausgeführt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Für die betroffenen Bereiche sollten deshalb schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume im Bebauungsplan festgesetzt oder auf das Erfordernis hingewiesen werden. Der heranzuziehende Schwellenwert zur Gesundheitsgefahr von tags 70 dB(A) wird an der nördlichen Baugrenze an der straßenzugewandten Fassade erreicht bzw. geringfügig überschritten. Der in der Nacht heranzuziehende Schwellenwert zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) wird an beiden Baugrenzen an der straßenzugewandten Fassade erreicht bzw. geringfügig überschritten.

Bei Überschreiten der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr sollte im Bauleitplanverfahren eine besondere Abwägung für die geplante Nutzung erfolgen. Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe durch eine angepasste Grundrissgestaltung oder aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Straße hin (z. B. verglaste Laubengänge) sollten in Betracht gezogen werden. Optimal ist eine Anordnung sämtlicher tagsüber (Wohnzimmer) und nachts zu schützender Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Fassade. Im vorliegenden Fall ist eine vorzugsweise Ausrichtung von Aufenthalts- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite möglich, die zudem eine gute Besonnung gewährleistet. Allerdings ist es zur Erreichung sinnvoller Wohnungsgrundrisse erforderlich, einen Teil dieser Räume auch in Richtung Kreisstraße zu orientieren. Für diesen Fall sind an den Aufenthalts- und Schlafräumen entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Unter Berücksichtigung der passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse trotz der hohen Verkehrs-lärmbelastung gewährleistet werden, zumal im gesamten Verlauf der Kreisstraße Wohnnutzungen vorzufinden sind.

In dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereichen (wie Balkone, Loggien, Terrassen) sollten tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht überschritten werden, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Die Grenze zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten tagsüber sieht die Rechtsprechung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Hierbei ist eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke möglich.

Der Dauerschallpegel von 62 dB(A) wird nahezu vollständig innerhalb beider Baugrenzen überschritten, sodass in diesem Bereich nach den vorgenannten Maßstäben nicht ohne weitere Maßnahmen von einer weitestgehend ungestörten Kommunikation und einer angemessenen Aufenthaltsqualität ausgegangen werden kann. Allerdings sind in der vorliegenden Planung die Außen-wohnbereiche auf der straßenabgewandten Seite vorgesehen. An dieser Stelle werden Außen-wohnbereiche durch die Gebäude selbst gegenüber den Straßenverkehrsimmissionen abgeschirmt, so dass der genannte Wert von 62 dB(A) an der von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite eingehalten werden kann.

Als Fazit wurde festgehalten, dass im gesamten Plangebiet nicht ohne weiteres von gesunden Wohn- bzw. Arbeitsverhältnissen auszugehen ist. Daher sind nach den vorgenannten Bewertungsmaßstäben Vorgaben zum Schallschutz für die geplanten Nutzungen vorzusehen.

### **Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs**

Durch die geplanten gewerblichen und wohnlichen Nutzungen sind planbedingte Mehrverkehre auf den Straßen in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Im Rahmen der Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs ermittelt und beurteilt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete (MI) bereits derzeit an den am stärksten betroffenen Fassaden tags um bis zu aufgerundet 12 dB und nachts um bis zu aufgerundet 13 dB sowie die für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags um bis zu aufgerundet 13 dB und nachts um bis zu aufgerundet 16 dB von den Beurteilungspegeln für die Verkehrsrgeräusche überschritten werden. Die häufig als obere Grenze für die städtebauliche Abwägung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, bei deren Einhaltung ebenfalls noch von gesunden Wohn- und Aufenthaltsverhältnissen ausgegangen werden kann, werden tags und nachts um bis zu 12 dB überschritten.

Der Schwellenwert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, der in der Regel für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt wird, wird an einigen Immissionsorten bereits bei Betrachtung des Prognose-0-Falls (prognostizierte Verkehrsbelastung für das Jahr 2035 bei Beibehaltung des derzeitigen Verkehrsnetzes) erreicht bzw. überschritten. Dies betrifft einige Gebäude der Hausnummern Kreisstraße 64 – 93. Hier führen die planbedingten Mehrverkehre zu weiteren Erhöhungen oberhalb dieses Schwellenwertes. Diese Erhöhungen betragen tags maximal 1,09 dB (gemäß RLS-19 aufzurunden auf 2 dB) und nachts 0,42 dB (gemäß RLS-19 aufzurunden auf 1 dB). Die Pegelerhöhungen sind auf die gestiegenen Verkehre sowie auf geänderte Mehrfachreflexionsbedingungen an den geplanten Gebäuden zurückzuführen.

Damit ergeben sich nur geringfügige Erhöhungen der Beurteilungspegel, die im Sinne der 16. BImSchV keine wesentliche Änderung der Lärmsituation darstellen. Weiter erweist sich

die Pegelerhöhung hier (noch) als nur geringfügig. Die Pegelerhöhung liegt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle, die bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1-2 dB(A) beginnt.

Lediglich an den, der Straße abgewandten Fassaden des Gebäudes „Kreisstraße 86“ beträgt die Erhöhung aufgerundet 3 dB. Diese Erhöhung wird durch den planbedingten Mehrverkehr insbesondere durch die im Planungsfall größer werdende Baulücke zu der nördlich angrenzenden Bebauung und der damit verbundenen geringeren Abschirmung verursacht. An den betroffenen Fassaden führt die Erhöhung der Beurteilungspegel allerdings nicht dazu, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - hier für Mischgebiete - überschritten werden. Somit ist hier im Sinne der 16. BImSchV für diese Gebietskategorie von gesunden Wohn- und Aufenthaltsverhältnissen auch im Planungsfall auszugehen.

Hinsichtlich der Immissionsorte, an denen der planbedingte Mehrverkehr zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel oberhalb der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr bzw. zum erstmaligen Erreichen der Schwellenwerte führt, ist es angezeigt, Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeräuschimmissionen zu ergreifen.

Eine Minderung der Verkehrsgeräusche durch aktive Schallschutzmaßnahmen - z. B. in Form von Schallschutzwänden - wird aufgrund der örtlichen Situation nicht realisiert werden können und auch aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert sein. Denkbar wäre eine Kompensierung des Lärmzuwachses durch den planbedingten Mehrverkehr grundsätzlich durch eine Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf der Kreisstraße von 50 km/h auf 30 km/h oder durch den Einsatz lärmarmer Straßendeckschichten. Allerdings ist eine vergleichbare Situation im gesamten Verlauf der Kreisstraße gegeben; die Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h wird durch den Straßenbaulastträger nicht mitgetragen.

Unterbleiben Maßnahmen zur Kompensation der planverursachten Lärmsteigerung, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Lärmbelastung an den bereits vorhandenen Wohnnutzungen noch als vertretbar bewertet werden kann. Dies hängt insbesondere davon ab, ob für die Wohnnutzungen zu den Lärmquellen hin ein ausreichender passiver Lärmschutz gesichert ist und ob die Wohnnutzungen im rückwärtigen, durch das eigene Gebäude schallabgeschirmten Bereich („Schallschatten“) aber doch in gewissem Umfang Wohnen und / oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster noch zulassen.

Der Plangeber muss in diesem Fall ermitteln, ob die vorhandenen Wohnungen nach Schnitt, Lage und Lärmwerten eine solche Nutzung im Bereich des „Schallschattens“ gestatten. Ist Wohnen und Schlafen demgegenüber nur noch hinter geschlossenen Fenstern möglich, dürfte im Regelfall die absolute Schwelle der Zumutbarkeit erreicht sein (vgl. OVG Münster 7. Senat, Beschluss vom 26.04.2018 - 7 B 1459/17.NE).

Bei Überschreiten der absoluten Schwelle der Zumutbarkeit ist der vorhandene bauliche Schallschutz der betroffenen Wohnungen zu prüfen. Erforderlichenfalls sind ggf. passive

Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Wohnnutzungen, wie z. B. der Einbau schalldämpfter Lüftungseinrichtungen an den straßenzugewandten Fassaden durchzuführen, um gesunde Wohn-verhältnisse weiterhin zu gewährleisten.

### **Abwägung der Überschreitungen**

Mit der Umsetzung der Planung ist im Verlauf der bestehenden Erschließungsstraßen eine weitere Erhöhung der bereits heute vorhandenen Überschreitungen der Orientierungswerte verbunden. Für einige Bestandsgebäude wird der Bereich einer möglichen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht bereits für den Prognose-0-Fall (d.h. ohne das Planvorhaben) überschritten; die Planung trägt hier zu einer weiteren Überschreitung bei. Zu berücksichtigen ist aber, dass das Maß tolerierbarer Lärmimmissionen an dieser Stelle für die Funktionsfähigkeit des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes mit seinen unverzichtbaren Hauptverkehrsstraßen ein höheres sein muss, als an anderen Straßen mit geringerer gesamtstädtischer Bedeutung. Die hinnehmbaren Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete, nach denen sich die grundsätzliche Schutzbedürftigkeit der zu betrachtenden Bereiche richtet, können hier höher ausfallen, als an anderer Stelle.

Die wesentliche Lärmbelastung im Bereich der Gesundheitsgefährdung (Werte von mehr als 60 dB(A) nachts) resultiert zu einem Großteil aus dem bereits vorhandenen Straßenverkehr in einem räumlich engen Bereich entlang der Kreisstraße. An den betreffenden Stellen kommen aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) aufgrund der unmittelbaren Erschließungsfunktion der Kreisstraße nicht in Betracht. Städtebaulich schließen sich die Errichtung von Lärmschutzwänden und die Bedeutung der Kreisstraße als innerstädtische Straße gegenseitig aus.

Andere Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Selm kommen aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit für die angestrebte Nutzung nicht in Betracht. Auch die Ausweisung von Plangebieten an anderer Stelle des Gemeindegebiets würde aufgrund der Lage an der Bundesstraße zu planbedingten Erhöhungen des Verkehrslärms an den außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnhäusern führen und aufgrund der bestehenden Vorbelastung voraussichtlich ebenfalls zu vergleichbaren Immissionen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet um Verlagerungen von Betrieben aus dem näheren Umfeld handelt. Dabei ist davon auszugehen, dass für die Bestandsimmobilien aufgrund der heutigen Ansprüche an Einzelhandelsimmobilien keine ähnlich verkehrsentensive Nutzung mehr erfolgen wird. Im Sinne eines worst-case-Szenarios wurden die Verkehre aber vollständig als Neuverkehr angesetzt. In der Praxis ist aber von einer erheblich geringeren Verkehrszunahme und damit geringeren Schallimmissionen im Umfeld auszugehen.

Es handelt sich an dieser Stelle um eine sinnvolle, zusammenhängende Planung, die zu einer städtebaulichen und energetischen Aufwertung dieses Teilbereiches beiträgt. Der Zielsetzung der Stadt Selm, mit der Planung zu einer nachhaltigen Stützung und Stärkung des

zentralen Versorgungsbereichs beizutragen, soll unter Abwägung der konkreten Verhältnisse und der für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe der Vorrang gegenüber einem Beibehalt der Immissionseinwirkungen ohne die Planbebauung eingeräumt werden.

### **Gewerbelärm**

Die Betriebszeiten des Discounters und des Backshops sind werktags von 06:00 – 22:00 Uhr. Die Öffnungszeiten werden so gewählt, dass sämtliche PKW-Verkehre innerhalb dieser Zeitspanne abgewickelt sind. An Sonn- und Feiertagen wird der Backshop von 07:00 – 18:00 Uhr betrieben. Die geplanten Betriebszeiten des Drogeriemarktes liegen zwischen 06:00 und 20:00 Uhr.

Bei den Geräuschimmissions-Berechnungen wurden folgende Geräuschquellen auf dem Betriebsgelände berücksichtigt:

- Fahr- und Parkgeräusche von LKW
- Kälteaggregate von Kühl-LKW
- Fahr- und Parkgeräusche von Kleintransportern
- Geräuschemissionen durch Ladevorgänge
- Parkplatz- und Fahrgeräusche von PKW
- Geräuschemissionen durch Einkaufswagendepot
- Technische Anlagen (Inverter, Verflüssiger, Wärmepumpenanlage, Lüftungsanlage)

Zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Elsa-Brandström-Straße soll am Westrand des Plangebietes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m entstehen. Diese wurde entsprechend in den Berechnungen berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl der Betrieb werktags als auch der Betrieb sonntags auch unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung des angrenzenden Parkplatzes „Berken“ als Gesamtbelastung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Wohnbebauung im Plangebiet selbst sowie im Umfeld auslöst. Dabei wurden als Immissionsorte die vorhandenen Gebäude am Beifanger Weg, der Ernst-Kraft-Straße, der Elsa-Brandström-Straße, der Kreisstraße sowie die geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet berücksichtigt.

Im Verlauf des Verfahrens wurde die Planungskonzeption zum Schutz der Anwohner verändert. So soll ein Teil der Bewohnerstellplätze im Übergang zum angrenzenden Grundstück Ernst-Kraft-Straße 41b angeordnet werden, da aufgrund der im Vergleich zu gewerblich genutzten Stellplätzen geringeren Umschlaghäufigkeit von niedrigeren Auswirkungen auf die Nachbarschaft auszugehen ist.

Unter Berücksichtigung dieser Änderung werden im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung Ernst-Kraft-Straße 41b, welche innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes liegt, an den Fassadenbereichen sogar die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten; die Werte für das zugrunde zulegende Mischgebiet werden somit um mindes-



tens 5 dB(A) unterschritten. Dies gilt insbesondere auch für die Bereiche, in denen sich Balkone oder Terrassen befinden.

Insgesamt ist somit unter der Berücksichtigung der Planungskonzeption ein ausreichender Schallschutz der Nutzungen im Umfeld gegeben. Einige Elemente der Planungskonzeption können nicht über Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden; daher sollen hier entsprechende Regelungen im zwischen der Stadt Selm und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

### **Lichtimmissionen**

Durch Leuchtreklamen und die Beleuchtung der Außenbereiche werden Lichtemissionen verursacht. Die Beleuchtung des Außenbereichs wird so ausgerichtet, dass die Lampen im Wesentlichen den Stellplatzbereich ausleuchten und nicht in die Umgebung streuen.

Erhebliche Auswirkungen durch Lichtemissionen können somit ausgeschlossen werden.

### **3.7.2 Erholung und Freizeit**

Das Vorhaben führt zu keinem Verlust von freizeitrelevanten Einrichtungen. Der Rad- und Fußweg entlang der Kreisstraße wird bei der Umplanung des Straßenraumes für die Anbindung des Gebietes berücksichtigt.

### **3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass sich im Boden archäologische Relikte befinden. Bei derartigen Funden ist die zuständige Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren.

### **3.9 Beurteilung der Wechselwirkungen**

Nach dem Baugesetzbuch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i auch die Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Buchstabe a)
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Buchstabe c)
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Buchstabe d)

zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist – analog zum Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren - davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise für die klimatischen Verhältnisse in Bezug auf das Wohlbefinden des Menschen oder die Bedeutung der Landschaft für das Erholungsbedürfnis des Menschen.

#### **4. Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

##### **4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

###### **4.1.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

###### **4.1.1.1 Fledermäuse**

Aufgrund der zahlreichen Spalten, Öffnungen und Verkleidungen an den Gebäuden ist eine Nutzung als (kleinere) Wochenstube bzw. Zwischen- / Sommerquartier von gebäudebewohnenden Fledermausarten wie der Zwergfledermaus potentiell möglich. Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist vor Beginn der Abrissarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen eine Kontrolle der Gebäude (innen und außen) sowie eine Ein- und Ausflugkontrolle während der Aktivitätszeit (01.04. bis 31.10) durchzuführen.

Im Falle eines Besatzes muss der Abriss nach Verlassen der Quartiere erfolgen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Untersuchungen sind ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen in Form von Ersatzquartieren vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen wie die Schaffung von Ersatzquartieren vor Beginn der Baumaßnahmen wirksam sein müssen. Deshalb sollten die Untersuchungen mindestens einen Monat vor Beginn der Abrissarbeiten durchgeführt werden.

###### **4.1.1.2 Vögel**

Zum Schutz von Vögeln sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln zu roden (in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Ist eine Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich, sind die Gehölze vor Durchführung der Maßnahme im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Ver-

lassen der Nester erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.

- Die Gebäude sind vor den Abrissarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen zu überprüfen, ob die Gebäude als Lebensstätte genutzt werden. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen der Lebensstätte zu erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen

#### **4.1.2 Maßnahmen gem. § 15 BNatSchG**

##### **4.1.2.1 Erhalt von Bäumen**

Der im Bebauungsplan eingetragene Baum (Walnuss) in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs ist dauerhaft zu erhalten. Der Baum ist einschließlich seines Kronen- und Wurzelbereiches entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18.920 und der RAS LP-4 zu schützen.

##### **4.1.2.2 Gehölzpflanzungen an der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes**

Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zu Einbindung der Stellplätze in das Ortsbild sind entlang der Elsa-Brandström-Straße Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäunen in Kombination mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich, in dem eine Lärmschutzwand zu errichten ist.

Zudem ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Karte 3) zwischen der Stellplatzanlage und der Grenze zum Grundstück Ernst-Kraft-Straße 41b eine durchgängige, heimische, standortgerechte Hecke anzupflanzen.

Dazu sind Gehölze in der Sortierung 60/100 entsprechend der nachfolgenden Vorschlagsliste zu pflanzen. Auf jeweils 1 m<sup>2</sup> ist eine Pflanze zu setzen. Bei den Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu berücksichtigen.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Für die Gehölze ist eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 2 Jahren zu gewährleisten. In den ersten drei Pflegejahren ist eine Mahd zwischen den Pflanzstellen erforderlich (im Rahmen der Pflegegänge), um ein Überwachsen der Jungpflanzen durch Wildwuchs zu verhindern. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen, abgestorbene von der Fläche zu entfernen. In den folgenden Jahren beschränkt sich die Pflege auf ein Auslichten der Sträucher.

### **Gehölze (Vorschlagsliste)**

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

#### **4.1.2.3 Einzelbaumpflanzungen**

Im Bereich der Stellplätze sind insgesamt 6 groß- oder mittelkronige Bäume (davon mindestens 2 innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche) der unten stehenden Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Von den im Plan dargestellten Baumstandorten kann bei Bedarf geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzgrube muss mindestens einen durchwurzelbaren Raum von 12 m<sup>3</sup> (z.B. 10 m<sup>2</sup> groß und min. 1,20 m tief) umfassen. Die offene Baumscheibe sollte min. 6 m<sup>2</sup> groß sein und durch eine Randeinfassung gesichert werden, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist. Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzlöcher zusetzen, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden, zu setzen und mit Baumverankerungen zu stabilisieren.

Die Grünflächen sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern einzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist entsprechend der DIN 18919 und der ZTV-Baumpflege durchzuführen. Die Bäume sind in den ersten drei Jahren bei länger andauernden Trockenheitsperioden ausreichend zu wässern. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Die Rasenflächen sind 2-mal jährlich zu mähen (Schnitthöhe > 10 cm). Das Mähgut ist nach dem Abtrocknen (nach 1 – 3 Tagen) von der Fläche zu entfernen. Es sind weder Dünger noch Pflanzenbehandlungsmittel einzusetzen.

### **Baumarten (Vorschlagsliste)**

Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')

Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine')

Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

### 4.1.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden und Garagen mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen, um auch die Rückhaltung von Regenwasser zu gewährleisten. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen, Vordächer, Einhausungen, überdachte Anlieferungen sowie technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

### 4.1.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

#### Beschreibung der Bewertungsmethode

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach dem Verfahren der Bewertungsmethode des Kreises Unna<sup>9</sup>.

Im ersten Schritt wird jeder Fläche des Untersuchungsraumes einem der in der Biotoptypenwertliste aufgezählten Biotoptyp zugeordnet. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung werden als Plan "Ausgangszustand des Untersuchungsraumes" (s. Karte 1) zeichnerisch erfasst. Dabei wird jeder Einzelbiotop mit dem entsprechenden Code aus der Biotoptypenwertliste sowie einer fortlaufenden Flächennummer gekennzeichnet. Gleichzeitig werden die einzelnen Biotoptypen in die Tabelle „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Ist-Zustand)“ (Tabelle 3) eingetragen. Zu jedem Biotop werden Flächennummer, Code, Biotoptyp, Flächengröße und der der Biotoptypenwertliste entnommene Grundwert aufgeführt. Der Einzelflächenwert (Spalte 6) des einzelnen Biotops errechnet sich durch Multiplikation der Fläche (Spalte 4) mit dem Grundwert (Spalte 5). Die Aufsummierung sämtlicher Einzelflächenwerte der Spalte 6 ergibt den Gesamtflächenwert A, der den aktuellen Wert des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege beschreibt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Flächen und Maßnahmen) führen zu einer neuen flächigen Verteilung der Biotoptypen, die im Plan "Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans" dargestellt wird. Analog zur Vorgehensweise bei der Bestandsbewertung wird jede festgesetzte Fläche einem oder -z.B. bei Teilversiegelung einer Fläche- auch mehreren der Biotoptypen aus der Biotoptypenwertliste zugeordnet und mit dem entsprechenden Code sowie einer fortlaufenden Nummer markiert. Gleichzeitig werden die einzelnen Biotoptypen analog zur Bestandsaufnahme in die „Zustand des Unter-

---

<sup>9</sup> Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung, Kreis Unna – Fachbereich Natur und Umwelt, Stand Juli 2003

suchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Soll-Zustand)“ eingetragen.

Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe auf den Baugrundstücken sind die versiegelten Flächen aus der Grundflächenzahl zzgl. der zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen zu ermitteln.

Die Gesamtbilanz ergibt sich durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B. Sie verdeutlicht, ob die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ausgeglichen werden können oder weitere Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen erforderlich werden.

### **Ermittlung des erforderlichen Kompensationsflächenumfangs**

Grundlage für die Bewertung des Ausgangszustandes sind im südwestlichen Teil des Plangebietes die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73 „Beifanger Weg / Am Kreuzkamp“. Dieser setzt für den Geltungsbereich eine Straßenverkehrsfläche sowie zwei Mischgebietsflächen mit einer GRZ von 0,4 fest.

Für die übrigen Flächen ist die aktuelle Nutzungssituation zugrunde zu legen. Diese Flächen sind überwiegend versiegelt, lediglich im Nordwesten befinden sich unversiegelte Gartenflächen. Insgesamt ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 211,4 Punkten (s. Tab. 3).

Die Bilanzierung der Eingriffe auf dem zukünftigen Grundstück erfolgt anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das zukünftige Sondergebiet hat eine Größe von 6.539 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihre Zufahrten ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Insgesamt dürfen 5.885 m<sup>2</sup> von baulichen Anlagen überdeckt werden, 654 m<sup>2</sup> der Fläche dürfen nicht versiegelt werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Dachflächen soweit wie möglich mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Gesamtfläche beträgt mindestens ca. 800 m<sup>2</sup>. Diese Flächen werden mit 0,1 Punkten bewertet. Für die übrigen zu versiegelnden Flächen (überwiegend Stellplätze) werden 0 Punkte angesetzt.

Innerhalb der nicht zu überbauenden Flächen werden 6 mindestens mittelkronige Laubbäume angepflanzt. Da es sich um mittelkronige Bäume handelt, wird eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> je Baum angesetzt und mit 0,6 Punkten bewertet. Zudem wird ein Einzelbaum im Südwesten des Geltungsbereiches erhalten, der mit 0,8 Punkten bewertet wird. Die übrigen Flächen werden mit 0,2 Punkten in die Bewertung eingestellt.

**Tab. 4: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Ist-Zustand)**

Nr.	Code	Biotoptyp	Grundwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Einzelflächenwert
1	1.1a	versiegelte Fläche (Gebäude)	0,0	2.875	0,0
2	1.1b	versiegelte Fläche (Asphalt, Pflaster)	0,0	849	0,0
3	4.1	Ziergarten	0,2	337	67,4
4		Mischgebiet gem. B-Plan 73, davon			
	1.1	überbaubare Fläche (60%)	0,0	1.078	0,0
	4.1	nicht-überbaubare Fläche (40%)	0,2	719	144,0
5	1.1b	Verkehrsfläche gem. B-Plan 73	0,0	681	0,0
<b>Gesamtflächenwert A</b>				<b>6.539</b>	<b>211,4</b>

**Tab. 5: Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Soll-Zustand)**

Nr.	Code	Biotoptyp	Grundwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Einzelflächenwert
1	1.1	überbaubare Grundstücksfläche (90 %), davon			
		versiegelte Flächen	0,0	5.085	0,0
		Dachflächen mit Dachbegrünung	0,1	800	80,0
2	4.3	nicht überbaubare Grundstücksflächen (10 %)			
		Rasenflächen / bodendeckende Gehölze	0,2	464	92,8
		Anpflanzung von 6 mindestens mittelkronigen Laubbäumen	0,6	150	90,0
3	8.2	Einzelbaum (Erhalt)	0,8	40	32,0
<b>Gesamtflächenwert B</b>				<b>6.539</b>	<b>294,8</b>

Gesamtflächenwert B 294,8 Punkte

Gesamtflächenwert A 211,4 Punkte

---

**Gesamtbilanz (B-A) 83,4 Punkte**

Dem Ausgangszustand von 211,4 Punkten steht ein Sollzustand von 294,8 Punkten entgegen. Durch das geplante Vorhaben entsteht - unter Berücksichtigung der vorgesehenen

Maßnahmen - ein Kompensationsüberschuss von 83,4 Punkten. Eine externe Kompensation ist somit nicht erforderlich.

## 4.2 Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch Gewerbelärm ist folgende Maßnahme vorgesehen worden:

- Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über der Straßenfläche der angrenzenden Elsa-Brandström-Straße
- Schallschutz von Aufenthaltsräumen
- Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume

### 4.2.1 Errichtung einer Lärmschutzwand

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine durchgehende, geschlossene Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 61,2 m über NHN und einem Schalldämmmaß von > 24 dB zu errichten. Aus gestalterischen Gründen ist die Wand aus natürlichen Materialien (z.B. Holz) auszuführen bzw. mit solchen Materialien zu verkleiden oder mit einer rankenden Begrünung zu versehen.

### 4.2.2 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Entsprechend den Planzeichen für Lärmvorsorge im Bebauungsplan sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben

**Tab. 6: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70



Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
V	75
VI	80
VII	>80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden

#### 4.2.3 Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume

Im gesamten Plangebiet sind für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R'wges zu berücksichtigen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels 45 dB(A) nachts zulässig

#### 4.3 Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der der Stadt Selm als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls nicht vorher eine Freigabe durch die Denkmalbehörden erfolgt. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz)

#### **4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Erschließungs- und Nutzungskonzept orientiert sich weitgehend am vorhandenen Grundstückszuschnitt sowie an der Nutzungsstruktur der angrenzenden Grundstücke. Das Bebauungskonzept wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betriebsablauf und der erforderlichen Kapazitäten sowie der Anbindungsmöglichkeiten an das öffentliche Straßennetz entwickelt.

Die Planung entspricht dem Zweck und den Zielen des Bebauungsplanes. Insgesamt ergeben sich hinsichtlich der Bebauungskonzeption keine sinnvollen Alternativen, die mit geringeren Auswirkungen verbunden wären.

#### **4.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Ansiedlung von Betrieben nach der Störfallverordnung nicht möglich. Eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist somit nicht gegeben

### **5. Berücksichtigung weiterer Aspekte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

#### **Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

#### **Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Emissionen werden in erster Linie durch An- und Abfahrten sowie betriebsbedingte Emissionen verursacht. Die Auswirkungen sind den Kap. 3.5 und 3.7 beschrieben.

Das anfallende Abwasser sowie die Abfälle werden ordnungsgemäß beseitigt.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Bebauungsplan nicht zwingend vorgeschrieben.

#### **Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Landschaftsplanes des Kreises Unna. Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

**Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Die Auswirkungen auf die lufthygienische Situation sind in Kap. 2.7.4 beschrieben.

**Bodenschutzklausel (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)**

Für das geplante Vorhaben werden überwiegend intensiv genutzte, bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan folgt mit seinen Inhalten somit den allgemeinen Zielen heutiger Stadtentwicklung, im Sinne der Innenentwicklung der Städte vorrangig innerörtliche Standorte zu reaktivieren und diese einer Entwicklung neuer flächenintensiver Standorte an den Rändern der Städte grundsätzlich vorzuziehen.

Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans den Grundsätzen der Bauleitplanung, einer nachhaltigen Stadtentwicklung und mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit diesen Anforderungen geht im Rahmen der Innenentwicklung gleichsam eine erhöhte Nutzungsdichte einher.

**Umwidmungssperrklausel für landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB)**

Landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Die abzureißenden Gebäude haben bisher überwiegend dem Wohnen gedient. Der Bebauungsplan sieht in den Obergeschossen u.a. wieder eine Wohnnutzung vor.

**Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Die Eingriffsregelung wurde berücksichtigt. (s. Kap. 4.1.4)

**6. Zusätzliche Angaben:****6.1 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, und Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt und im Umweltbericht berücksichtigt:

- nts Ingenieurgesellschaft mbH 2022: Schalltechnisches Gutachten - Bebauungsplan Nr. 69 "Zentrum Kreisstraße Südwest" der Stadt Selm, Münster 2022
- Büro LAB 2022: Bebauungsplan Nr. 69 „Zentrum Kreisstraße Südwest“ in der Stadt Selm“ – Artenschutzgutachten, Bochum 2022

Die im Rahmen der Gutachten angewandten Berechnungs- und Bewertungsverfahren sind dort beschrieben worden. Die Ergebnisse sind in die Umweltprüfung eingeflossen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach dem Verfahren der Bewertungsmethode des Kreises Unna<sup>10</sup>. Die Methode wurde im Kap. 4.1.4 beschrieben.

## **6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagendaten ergaben sich nicht. Dennoch beruhen einige Angaben auf allgemeine Annahmen, da einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Intensität oder Reichweite aufgrund fehlender detaillierter Messmethoden nicht eindeutig ermittelt werden können.

Die Aussagen des Lärmgutachtens beruhen auf Verkehrsprognosen, die grundsätzlich mit gewissen Unsicherheiten verbunden sind. Da die Prognosen nach fachwissenschaftlichen Anforderungen, die in entsprechenden Regelwerken festgelegt sind, erstellt wurden, können sie für die Beurteilung der zukünftigen Immissionssituation als ausreichend betrachtet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden bis auf örtliche Begehungen keine faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Da ein Vorkommen von Fledermäusen in den Bestandsgebäuden nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind vor Abriss der Gebäude zusätzliche Untersuchungen vorzusehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die entscheidenden Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen in der Umweltprüfung überprüft und erfasst worden sind, so dass ausreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bauvorhabens vorliegen.

## **6.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch

- eine falsche Umsetzung eines Planes,
- eine unsichere Prognose oder
- unvorhersehbare Wirkungen

---

<sup>10</sup> Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung, Kreis Unna – Fachbereich Natur und Umwelt, Stand Juli 2003

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichts nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind.

Darüber hinaus ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 (Maßnahmen zum Ausgleich) und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 (vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen) Gegenstand der Überwachung.

Eine Überwachung kann grundsätzlich erst einsetzen, wenn die Festsetzungen des Plans zumindest teilweise realisiert sind, da ohne Realisierung auch keine Umweltauswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden können. Der Gemeinde steht es hierbei offen, eine bestimmte Frist für die erstmalige Überwachung festzulegen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Umsetzung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen im Bereich des Vorhabengebietes ist durch die Stadt Selm zu überwachen.
- Die Maßnahmen / Vorkehrungen zum Erhalt des Baumes in der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist durch die Stadt Selm zu überwachen.
- Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Dachbegrünungen ist durch die Stadt Selm zu überwachen.
- Die Stadt Selm hat – soweit erforderlich mit dem Vorhabenträger ggf. in Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Unna eine Regelung für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt zu treffen.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ein Investor sieht vor, innerhalb des Kernbereiches von Selm einen Standort für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit Backshop und einen Drogeriemarkt zu entwickeln. Es handelt sich dabei um Verlagerungen innerhalb des Ortsteils, da die Verkaufsflächen und die bauliche Ausgestaltung an den bisherigen Standorten nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen. Darüber hinaus sind über den erdgeschossigen Verkaufsflächen insgesamt ca. 20 Wohnungen vorgesehen, die zu einer Stützung und Stärkung der Wohnfunktion in der Ortsmitte von Selm beitragen sollen.

Mit der bereits durchgeführten 27. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 69 „Zentrum Kreisstraße Südwest“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst die älteren Wohn- und Geschäftshäuser Kreisstraße 68 bis 84 und hat eine Größe von ca. 6.540 m<sup>2</sup>. Die insgesamt acht Bestandsgebäude sollen abgerissen und durch die angestrebte Neubebauung ersetzt werden.

Um die gewünschte gemischte Nutzung aus Infrastruktur und Wohnen zu erreichen, wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum mit Wohnen“ festgesetzt. Damit eine vertikale Gliederung der Sondernutzung „Nahversorgungszentrum mit Wohnen“ innerhalb der Gebäude stattfindet, wurden diesbezüglich Festsetzungen getroffen, welche die Nutzungen auf den einzelnen Geschossebenen regelt.

Zur eindeutigen Bestimmung und Begrenzung der Einrichtung, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Selm und das Umfeld haben kann, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereiche aufgeteilt. Für diese Flächen wird jeweils unter Berücksichtigung der o.g. Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung festgesetzt, dass im Erdgeschoss folgende Einzelhandelsbetriebe als Nutzungen zulässig sind:

- Im Teilbereich 1: Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 600 qm
- Im Teilbereich 2: Lebensmittel-Discounter\* mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 1.080 qm sowie Backshops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 80 qm.

Es ist nicht auszuschließen, dass das geplante Vorhaben aufgrund der gemeinsamen Stellplatzanlage nicht auch die Voraussetzungen an ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauNVO erfüllt. Daher wird ergänzend festgesetzt, dass die o.g. Nutzungen auch als Teil eines Einkaufszentrums zulässig sind.

Um gegebenenfalls Teilflächen in den Erdgeschossen auch Nutzungen im Bereich „Gewerbe / Dienstleistung“ zuführen zu können, werden in dem Sondergebiet sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften in beiden Teilbereichen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Im Sondergebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Somit wird der Orientierungswert von 0,8 des § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl zunächst deutlich unterschritten. Allerdings wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 als zulässig festgesetzt, um dem Planungsziel der nachhaltigen Stadtentwicklung und im Rahmen der Nutzung des innerstädtischen Areals und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

Zur Erfassung der Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgte im Juni 2021 eine flächendeckende Erfassung der Biotoptypen. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches (ca. 75 %) ist heute bereits versiegelt bzw. geschottert durch Gebäude, Verkehrs- und Hofflächen. Die nicht versiegelten Flächen (ca. 25 %) sind dem Biotoptyp Ziergarten zuzuordnen, von denen einer aktuell nicht genutzt wird. Die Gärten weisen mit Ausnahme eines älteren Obstbaumes (Kirsche) sowie einem älteren Walnusssbaum keine bedeutenden Strukturen auf. Für diese Flächen sieht der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan 75 aber bereits eine bauliche Nutzung (Mischgebiet und Verkehrsflächen) vor.

Im Vergleich zur aktuellen Nutzungs- bzw. planungsrechtlichen Situation wird sich die Situation innerhalb des Geltungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld somit nicht wesentlich verändern, so dass die Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden können, z.B. durch

- Erhalt von Bäumen
- Anlage von Gehölzflächen mit heimischen Sträuchern und Bäumen zur Einbindung des Gebietes und aufgrund ihrer stadtklimatischen Bedeutung
- Begrünung der Dachflächen

Die Bilanzierung der Eingriffe auf dem zukünftigen Grundstück erfolgt anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dem Ausgangszustand von 211,4 Punkten steht ein Sollzustand von 294,8 Punkten entgegen. Durch das geplante Vorhaben entsteht - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen - ein Kompensationsüberschuss von 83,4 Punkten. Eine externe Kompensation ist somit nicht erforderlich.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht kann es durch den Abriss der Gebäude zum Verlust von potentiellen Quartieren von Fledermäusen (z.B. Hohlräume hinter Fassadenverkleidungen oder sonstigen Verblendungen) kommen, die von gebäudebewohnenden Fledermausarten besiedelt werden können. Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist vor Beginn der Abrissarbeiten eine Kontrolle der Gebäude sowie eine Ein- und Ausflugkontrolle durchzuführen.

Zur Vermeidung von potentiellen Konflikten mit Brutvögeln sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Bauzeitenregelung bzw. eine Einschränkung der Fällzeiten vorzusehen.

Bei Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen werden die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben nicht erfüllt. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist aus artenschutzrechtlicher Sicht somit gewährleistet.

Die Auswirkungen durch Lärmimmissionen wurden in einem Lärmgutachten ermittelt. Zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Elsa-Brandström-Straße vor Gewerbelärm soll am Westrand des Plangebietes eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 61,2 m ü NHN errichtet werden. Unter Einbeziehung dieser Maßnahme werden die Geräuschemissionsrichtwerte nach TA-Lärm bei Einhaltung folgender Betriebszeiten nicht überschritten:

- Die Betriebszeiten des Discounters und des Backshops sind werktags von 06:00 – 22:00 Uhr
- An Sonn- und Feiertagen wird der Backshop von 07:00 – 18:00 Uhr betrieben.
- Die geplanten Betriebszeiten des Drogeriemarktes liegen zwischen 06:00 und 20:00 Uhr.

Durch die geplanten gewerblichen und wohnlichen Nutzungen sind planbedingte Mehrverkehre auf den Straßen in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Der Schwellenwert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, der in der Regel für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt wird, wird an einigen Immissionsorten bereits bei Be-

trachtung des Prognose-0-Falls (prognostizierte Verkehrsbelastung für das Jahr 2035 bei Beibehaltung des derzeitigen Verkehrsnetzes) erreicht bzw. überschritten. Dies betrifft einige Gebäude der Hausnummern Kreisstraße 64 – 93.

Die planbedingten Mehrverkehre führen zu weiteren Erhöhungen von tags maximal 1,09 dB (gemäß RLS-19 aufzurunden auf 2 dB) und nachts 0,42 dB (gemäß RLS-19 aufzurunden auf 1 dB). Damit ergeben sich nur geringfügige Erhöhungen der Beurteilungspegel, die im Sinne der 16. BImSchV keine wesentliche Änderung der Lärmsituation darstellen. Die Pegelerhöhung liegt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle, die bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1-2 dB(A) beginnt.

Bei der Beurteilung ist zu beachten, dass andere Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Selm aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit für die angestrebte Nutzung nicht in Betracht kommen. Zudem würde auch die Ausweisung von Plangebiet an anderer Stelle des Gemeindegebiets aufgrund der Lage an der Bundesstraße zu planbedingten Erhöhungen des Verkehrslärms an den außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnhäusern führen und aufgrund der bestehenden Vorbelastung voraussichtlich ebenfalls zu vergleichbaren Immissionen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet um Verlagerungen von Betrieben aus dem näheren Umfeld handelt. Dabei ist davon auszugehen, dass für die Bestandsimmobilien aufgrund der heutigen Ansprüche an Einzelhandelsimmobilien keine ähnlich verkehrsintensive Nutzung mehr erfolgen wird. Im Sinne eines worst-case-Szenarios wurden die Verkehre aber vollständig als Neuverkehr angesetzt. In der Praxis ist aber von einer erheblich geringeren Verkehrszunahme und damit geringeren Schallimmissionen im Umfeld auszugehen.

Der Zielsetzung der Stadt Selm, mit der Planung zu einer nachhaltigen Stützung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beizutragen, soll unter Abwägung der konkreten Verhältnisse und der für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe der Vorrang gegenüber einem Beibehalt der Immissionseinwirkungen ohne die Planbebauung eingeräumt werden.

Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen bekannt. Allerdings können bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. Daher wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ein Hinweis zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen.



## **Anhang**

Anhang 1: Schutzgutbezogene Ziele in Fachgesetzen.....	A 1
Anhang 2: Karte 1 Biototypen / aktuelle Nutzung .....	A 8
Anhang 3: Bestand inkl. B-Plan 73 .....	A 9
Anhang 4: Planung.....	A 9

Gesetz	Ziel
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die biologische Vielfalt, (§1 Abs. 1 Nr. 1)</li> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (§1 Abs. 1 Nr. 2)</li> </ul> <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,</li> <li>- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,</li> <li>- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. (§1 Abs. 2)</li> </ul> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen, (§1 Abs. 3 Nr.1)</li> <li>- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, (§1 Abs. 3 Nr.5)</li> <li>- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben. (§1 Abs. 3 Nr.6)</li> </ul> <p>Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung un bebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. (§1 Abs. 5)</p> <p>Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. (§1 Abs. 6)</p>
<p>Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG)</p> <p>Vogelschutzrichtlinie – VS-RL (Richtlinie 79/409/EWG)</p>	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten der EU. Bewahrung oder Wiederherstellung der natürlichen Lebensräume der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse</p> <p>Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, Schutz für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Bauleitpläne sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpas-</p>

Gesetz	Ziel
(BauGB)	<p>sung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5)</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)</li> </ul> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3)</p>
<b>Boden / Fläche</b>	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>Folgende Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs. 2 Nr. 1)</li> <li>- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. (§ 2 Abs. 2 Nr. 2)</li> </ul> <p>Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>
Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG)	<p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes im besonderen Maße erfüllen sind besonders zu schützen. (§ 1 Abs. 1)</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> </ul> <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§1 Abs. 1 Nr. 2)</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (§1 Abs. 3 Nr. 2)</li> </ul>
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a))</li> </ul> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§ 1a Abs. 2))</p>
<b>Wasser</b>	
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	<p>Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,</li> <li>- Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen,</li> </ul>

Gesetz	Ziel
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch im Interesse Einzelner zu nutzen,</li> <li>- bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen,</li> <li>- möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen,</li> <li>- an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen,</li> <li>- zum Schutz der Meeresumwelt beizutragen. (§ 6 Abs. 1 Satz 1)</li> </ul> <p>Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten; dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. (§ 6 Abs. 1 Satz 2)</p> <p>Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen. (§ 6 Abs. 2)</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> </ul> <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§1 Abs. 1 Nur 2)</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen. (§1 Abs. 3 Nr 3)</li> </ul>
<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p>	<p>Bauleitpläne sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5)</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)</li> <li>- der sachgerechte Umgang mit Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)</li> </ul>
<p><b>Klima / Luft</b></p>	
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<p>Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 Abs. 1)</p>
<p>TA-Luft</p>	<p>Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p>





Gesetz	Ziel
	<p>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</p> <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§1 Abs 1 Nr. 2)</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind u.a.</p> <p>- Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu. (§1 Abs. 3 Nr. 4)</p>
<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p>	<p>Bauleitpläne sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5)</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere u.a.</p> <p>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)</p> <p>- die Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)</p> <p>- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)</p> <p>- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)</p> <p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 Satz 1)</p>
<p><b>Landschaft</b></p>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <p>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§1 Abs. 1 Nr. 2)</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere</p> <p>- Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,</p> <p>- zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. (§1 Abs. 4)</p>
<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p>	<p>Bauleitpläne sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5)</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. zu berücksichtigen:</p> <p>- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5)</p> <p>- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)</p>

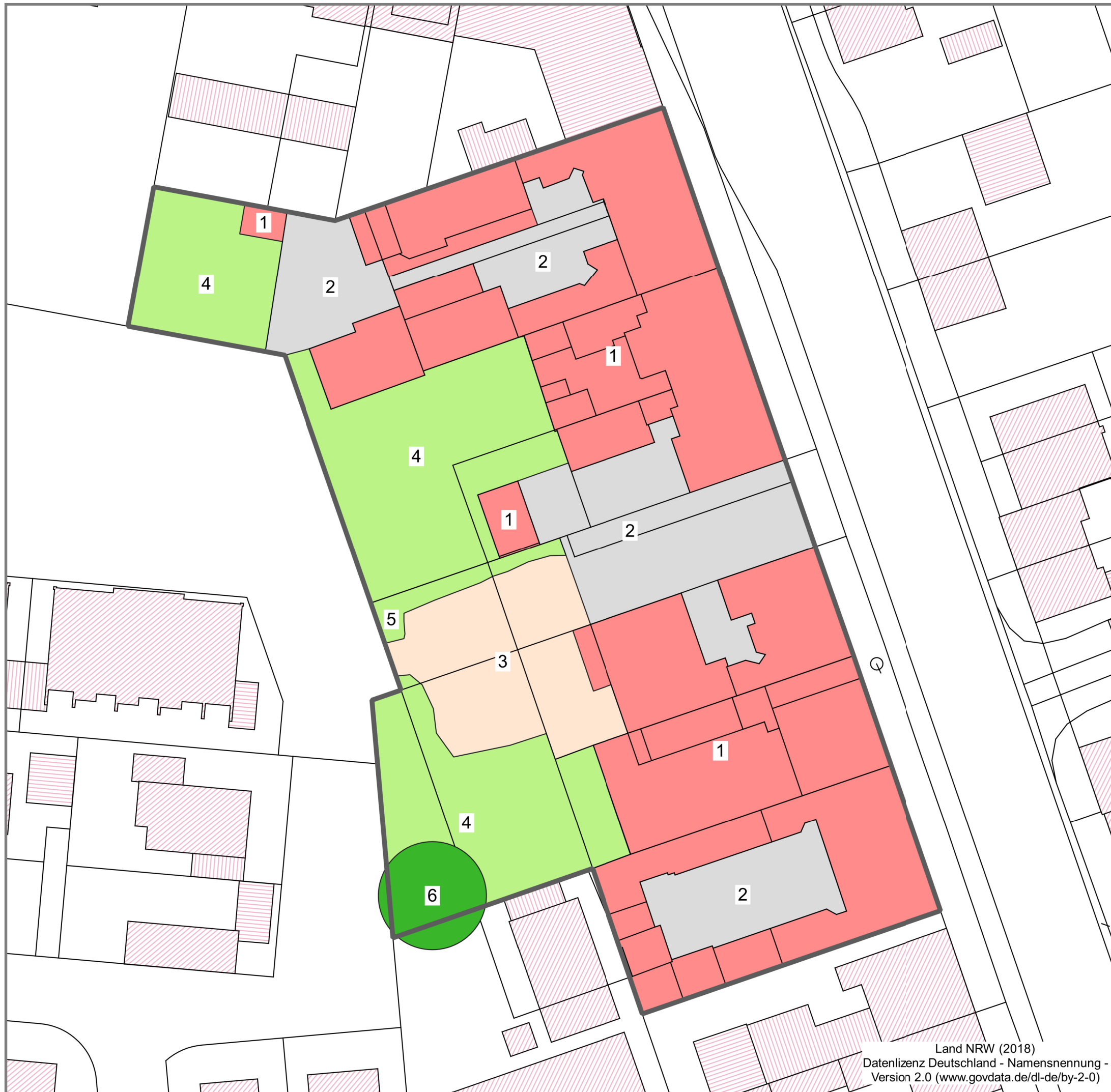
Gesetz	Ziel
<b>Mensch</b>	
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>Bauleitpläne sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5)</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1)</li> <li>- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3)</li> <li>- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)</li> </ul>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§1 Abs. 1 Nr. 3)</li> </ul> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,</li> <li>- zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. (§1 Abs. 4)</li> </ul> <p>Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. (§1 Abs. 6)</p>
Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)	<p>Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 Abs. 1)</p>
TA-Lärm	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.</p>
DIN 18005	<p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	<p>Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. (§ 1 Abs. 1)</p> <p>Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen. Die für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständigen Behörden sind frühzeitig einzuschalten und so mit dem Ziel in die Abwägung mit anderen Belangen einzubeziehen, dass die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene, Gestaltung ihrer Umgebung möglich sind. (§ 1 Abs. 3)</p>
Bundesna-	<p>Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von</p>

Gesetz	Ziel
Naturschutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. (§1 Abs. 4 Nr 1)</li> </ul>
BauGB	Bauleitpläne sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5) <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts und Landschaftsbildes, (§ 1 Abs. 6 Nr. 5)</li> <li>- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d))</li> </ul>
Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 Abs. 1)

# Umweltbericht zum B-Plan 69 Zentrum Kreisstraße Südwest


## Karte 1: Biotoptypen / aktuelle Nutzung

-  1 versiegelte Fläche (Gebäude) (1.1a)
-  2 versiegelte Fläche (Asphalt, Pflaster) (1.1b)
-  3 Schotterfläche, wassergebundene Decke (1.2)
-  4 Ziergarten (4.1)
-  5 Schotterfläche mit Ruderalvegetation (5.2)
-  6 Einzelbaum
-  Geltungsbereich



Land NRW (2018)  
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung -  
Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Stadt Selm  
Amt für Stadtentwicklung und Bauen  
Adenauerplatz 2  
59379 Selm




Bearb.: AI	Gez.: Sc	Dat.: 03/2022	M: 1:500
------------	----------	---------------	----------




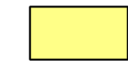
# Umweltbericht zum B-Plan 69 Zentrum Kreisstraße Südwest



## Karte 2: Bestand inkl. B-Plan 73

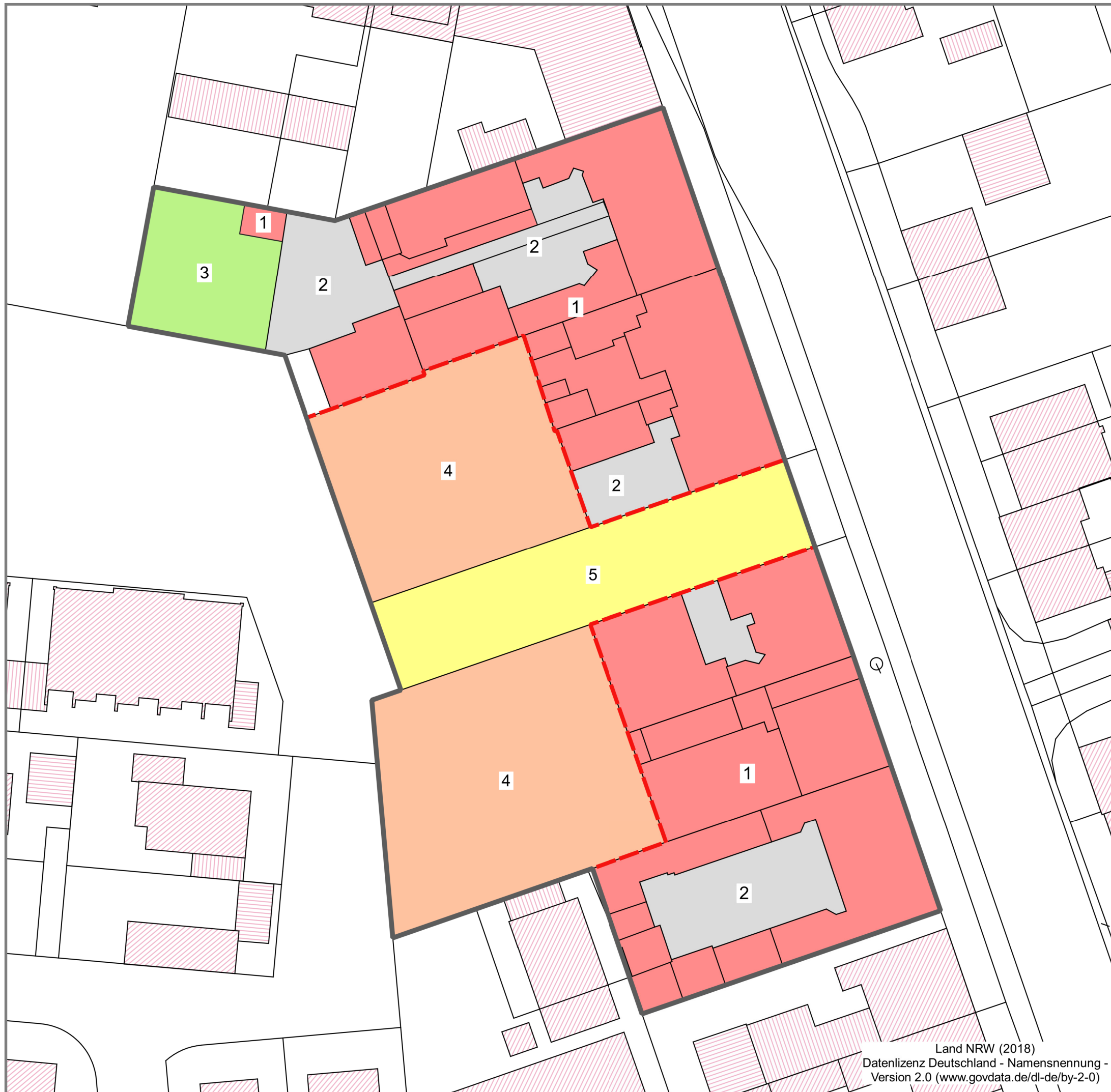
### Biotoptypen

-  1 versiegelte Fläche (Gebäude) (1.1a)
-  2 versiegelte Fläche (Asphalt, Pflaster) (1.1b)
-  3 Ziergarten (4.1)

### Festsetzungen gem. B-Plan 73

-  4 Mischgebiet (GRZ 0,4)
-  5 Verkehrsfläche

-  Geltungsbereich
-  Geltungsbereich gem. B-Plan 73



Land NRW (2018)  
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung -  
Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Stadt Selm  
Amt für Stadtentwicklung und Bauen  
Adenauerplatz 2  
59379 Selm

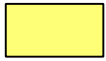
**LESER  
ALBERT  
BIELEFELD**

Bearb.: AI    Gez.: Sc    Dat.: 03/2022    M: 1:500

# Umweltbericht zum B-Plan 69 Zentrum Kreisstraße Südwest

## Karte 3: Planung B-Plan 73


### Festsetzungen gem. B-Plan 73


 Sondergebiet "Nahversorgungszentrum mit Wohnen"  
Versiegelungsanteil 90%

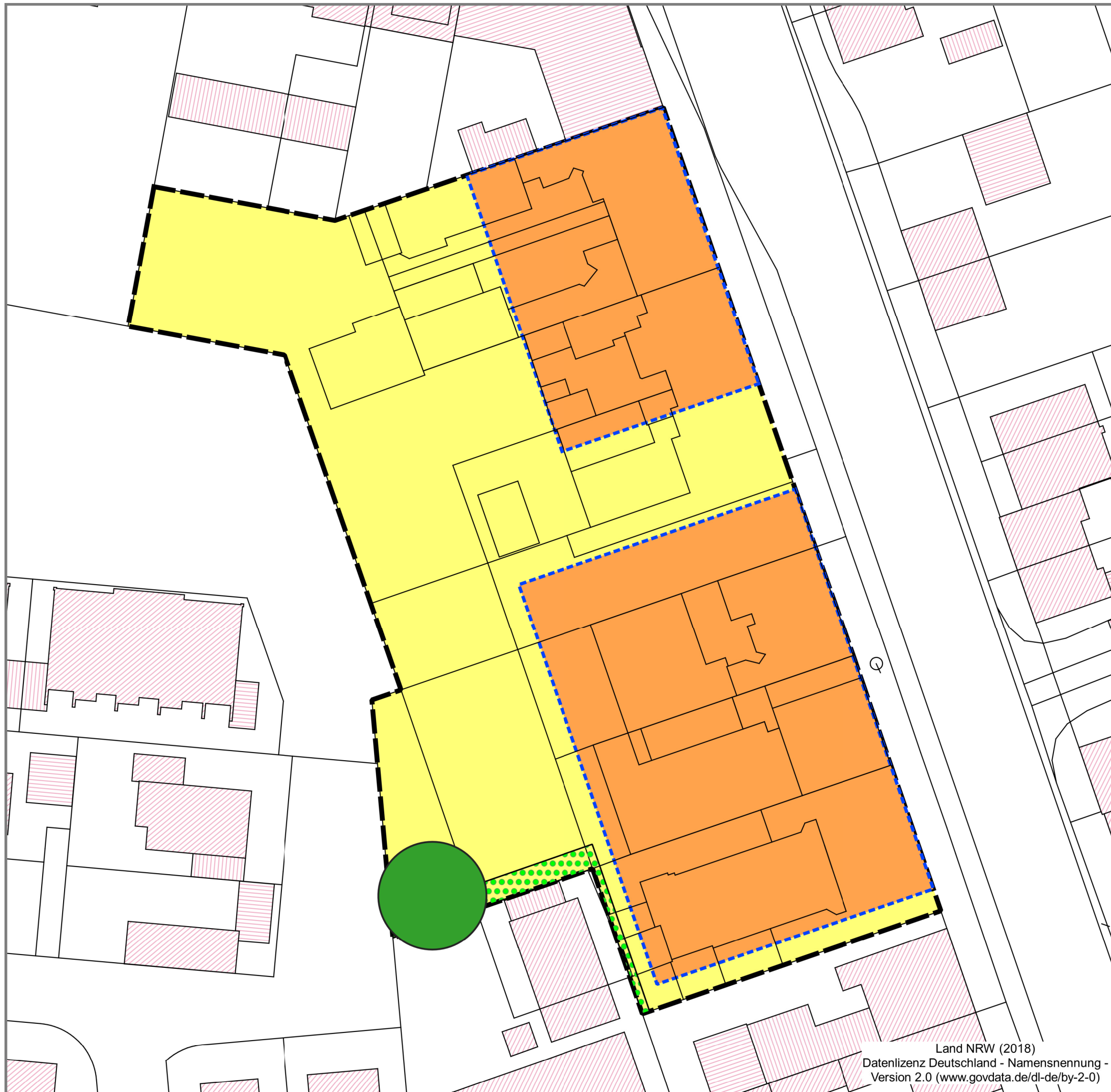
 Baugrenze

 Geltungsbereich

### Nachrichtlich

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (siehe  
textl. Festsetzungen)

 zu erhaltener Baum



Land NRW (2018)  
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung -  
Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Stadt Selm  
Amt für Stadtentwicklung und Bauen  
Adenauerplatz 2  
59379 Selm

**LESER  
ALBERT  
BIELEFELD**

Bearb.: AI	Gez.: Br	Dat.: 11/2022	M: 1:500
------------	----------	---------------	----------