

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 69 „Zentrum Kreisstraße Süd-West“ der Stadt Selm im Bereich Ortsmitte Selm

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Dabei sind folgende Punkte zu behandeln:

Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Ein Investor sieht vor, innerhalb des Kernbereiches von Selm einen Standort für einen Lebensmitteldiscountmarkt 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.

Da eine Umsetzung der angestrebten Bebauung auf der Grundlage der §§ 30 bzw. 33 – 35 BauGB nicht möglich ist, ist zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 die Durchführung dieser Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit den eingeholten Untersuchungen (Lärmtechnische Untersuchung, verkehrstechnische Untersuchung, Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes) eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch den Kreis Unna und die Fachämter der Stadt Selm (u.a. Stadtplanungsamt, Umweltamt und Untere Naturschutzbehörde) zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die im Bebauungsplan Nr. 69 festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung und zur Kompensation von Eingriffen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 0,7 ha; bereits heute sind ca. 75 % der Fläche versiegelt. Auf Gartenflächen entfallen ca. 25 %. Für diese Flächen sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75 aber bereits eine bauliche Nutzung (Mischgebiet und Verkehrsflächen) vor. Durch das Vorhaben wird insgesamt ein Versiegelungsgrad von 95 %

ermöglicht. 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.

- Das Schutzgut Tiere wurde insbesondere auch im Rahmen der durchgeführten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung behandelt. Demnach 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, wird vor Beginn der Abrissarbeiten eine Kontrolle der Gebäude sowie eine Ein- und Ausflugkontrolle durchgeführt. 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 der Bauleitplanung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht gewährleistet.
- Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmimmissionen untersucht. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden planungsrechtlich festgesetzt.
- Hinsichtlich des Schutzgutes Boden und Fläche ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der aktuellen Nutzungssituation bzw. der planungsrechtlichen Situation durch das geplante Vorhaben keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen ergeben.
- Die Flächenversiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Versickerungsrate. Aufgrund der hohen Vorbelastung sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser insgesamt als nicht erheblich anzusehen.
- Durch die geplante Bebauung und der damit einhergehenden Zunahme des Versiegelungsanteils wird sich die lokalklimatische Situation im Vergleich zur aktuellen Nutzungs- bzw. planungsrechtlichen Situation nicht wesentlich verändern. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen kann der Eingriff gemindert werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Der mit der Errichtung des Nahversorgungszentrums verbundene Anliefer- und Kundenverkehr führt zu geringfügigen Schadstoffemissionen im direkten Umfeld des Standortes. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aber nicht zu erwarten.
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet Bestandteil des Siedlungsraumes ist. Da sich die zulässigen Gebäudehöhen in die umgebende Bebauung einfügen, sind keine Beeinträchtigungen angrenzender Landschaftsräume zu erwarten.
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.

- 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.

Da andere Standorte für die gewünschten Nahversorgungseinrichtungen aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung standen, ist die Ansiedlung der vorgesehenen Einrichtungen an dem vorgesehenen Standort sinnvoll. Die verbleibenden negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange (u.a. Versiegelung, Verringerung der Grundwasserneubildung) werden unter Hinweis auf das grundlegende Ziel der Stärkung der Nahversorgung des Ortsteils Selm und einer städtebaulich sinnvollen Nachfolgenutzung einer bislang schon baulich genutzten Fläche im Kernbereich von Selm als hinnehmbar bewertet.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss des Stadtrates mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 2 Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken ein. Darin wurden eine zunehmende Lärmbelastung, negative Auswirkungen auf das Kleinklima und die Fauna befürchtet. Zudem wird ein fehlender Sichtschutz bemängelt.

Den in den Einwendungen befürchteten Auswirkungen wurde mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits Rechnung getragen. So belegen die Ergebnisse des durchgeführten Schallgutachtens, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Wohnbebauung im Plangebiet selbst sowie im Umfeld eingehalten werden. Zudem ist aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung 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. Desweiteren werden durch die festgesetzte Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenze optische Einwirkungen durch das Vorhaben minimiert.

Während der öffentlichen Auslegung wurde von der betroffenen Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben, in welcher auf die gemäß Landesbauordnung zu installierende Photovoltaik-Anlage im Bereich der Stellplätze hingewiesen wurde. Weitere Ausführungen äußerten Zustimmung zu den Inhalten des Bebauungsplanes und Fragestellungen zu einzelnen Punkten.

Hinsichtlich der PV-Anlage wurde darauf hingewiesen, dass dies im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen ist. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass ein unverhältnismäßiger Aufwand vorliegt. Dieser ist darin begründet, dass die Neubebauung und auch die Bestandsbebauung zu Verschattungen der Parkplatzflächen insbesondere in den Morgen- und Vormittagsstunden führt. Zudem sind Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen, die ebenso wie die vorhandenen Bäume im Verlauf der Elsa-Brandström-Straße Teile der Stellplatzanlage überstellen. Diese Faktoren führen zu einer erheblichen Reduzierung der solaren Erträge. Hingegen sind die Dächer der Gebäude unbeschattet und bieten sich somit für die Gewinnung solarer Energie an.

Die übrigen Äußerungen und Fragestellungen wurden im Rahmen der Abwägung beantwortet.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung und die daraus resultierende Erforderlichkeit einer Flächennutzungsplanänderung vorgebracht. Zum Stadium der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden im wesentlichen Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf gegeben. Diese Untersuchungen (u.a. Umweltbericht, Artenschutzprüfung, Schallgutachten, Verkehrsgutachten) wurden bis zur Entwurfsfassung erstellt und in der Planbegründung erläutert. Die gestellten Anforderungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW hinsichtlich der Gestaltung des neuen Einmündungsbereiches wurden berücksichtigt.

Im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 69 „Zentrum Kreisstraße Südwest“ sowie der parallel erforderlichen Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachfolgenutzung von leer stehenden Gebäuden und brachliegenden Grundstücken geschaffen werden. Die Planung einer Projektentwicklungsgesellschaft sieht vor, Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt) sowie ergänzende Wohnungen zu errichten. Dieses Vorhaben entspricht den Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005 und dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2013. Es ist geplant, zwei im Ortskern von Selm ansässige Betriebe an den neuen Standort zu verlagern, da an den bestehenden Standorten keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine in städtebaulicher Hinsicht unterschiedliche Varianten entwickelt, da es sich um ein konkretes Bauvorhaben für einen einzigen Gebäudekomplex handelt. Zudem sollte die bauliche Struktur des Umfeldes, die aus einer straßenrandbegleitenden Blockrandbebauung besteht, aufgenommen werden. Das Erschließungs- und Nutzungskonzept orientiert sich somit weitgehend am außerhalb des Änderungsbereiches liegenden baulichen Bestand sowie am vorhandenen Grundstückszuschnitt und wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betriebsablauf und der erforderlichen Kapazitäten sowie der Anbindungsmöglichkeiten an das öffentliche Straßennetz entwickelt.

Bei Verzicht auf die Durchführung der Bauleitplanung würden die vorhandenen Gebäude z.T. neu genutzt werden können, ein weiterer Teil wäre aber aufgrund von Baumängeln nicht mehr bewohnbar. Perspektivisch wäre auch eine Neubebauung von Wohngebäuden möglich.

Somit würden die Flächen auch in diesem Fall wahrscheinlich keine besonderen ökologischen Qualitäten aufweisen können. Insgesamt ergeben sich hinsichtlich der Bebauungskonzeption keine sinnvollen Alternativen, die mit erheblichen geringeren Auswirkungen verbunden wären.

Selm, 05.06.2023

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH, Essen

Der Bürgermeister

gez. Orłowski

Selm, den 12.06.2023