

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **gemäß § 10a BauGB**

#### **zum Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Selm „Westliche Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Werner Straße“**

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

Die Firma Saria SE hat ihre Hauptverwaltung in Selm an der Werner Straße. Im Zuge mehrerer Bebauungsplanverfahren wurden die Grundlagen für eine Erweiterung der Bürogebäude und die Schaffung der erforderlichen Stellplatzanlagen geschaffen. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes ist eine weitere Aufstockung der Mitarbeiterzahl am Standort Selm, verbunden mit einem erforderlichen Ausbau der Bürokapazitäten, absehbar. Zu diesem Zweck hat die Firma Saria SE die westlich angrenzenden Flächen bis zur Straße „Mergelkamp“ erworben. Der Betrieb sieht vor, seine Bürokapazitäten durch sukzessive Neubauten westlich der heutigen Hauptverwaltung aufzustocken. Dazu wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches eine abschnittsweise Neubebauung ermöglicht. Das erworbene Flurstück reicht bis an die von Wohnbebauung geprägte Straße „Mergelkamp“ im Westen heran. Hier soll auf der derzeit als Baulücke anmutenden Fläche entlang des südöstlichen Straßenabschnitts eine arrondierende Wohnbebauung erfolgen, um so einen abgeschlossenen Siedlungsrand zu ermöglichen.

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 mit der Zielsetzung der Festsetzung von Wohn- und Gewerbegebieten erforderlich. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen, war parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 4,2 ha wird in ihrem westlichen Teil zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (ca. 0,3 ha) festgesetzt. Daran schließt sich in Richtung Osten eine ca. 0,5 ha große private Grünfläche an. Der mit rund 3,1 ha überwiegende Bereich des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt und erstreckt sich östlich der Grünfläche entlang der Werner Straße bis zu den vorhandenen, östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen. Eine öffentliche Grün- und Wegeverbindung, die den Änderungsbereich von Westen nach Osten an seinem Nordrand begleitet, wird als öffentliche Grünfläche mit der ergänzenden Festsetzung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt,

innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil der Planbegründung beigefügt.

Hierbei wurden die bewährten Verfahren angewandt (Ortsbegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.). Zusammen mit den erarbeiteten Gutachten und Fachbeiträgen (Orientierende Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung, Schalltechnische Untersuchung, Entwässerungskonzeption, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II) wird eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht, welche durch eine erforderliche gutachterliche Baustellenbegleitung sowie durch entsprechendes Monitoring komplettiert wird. Des Weiteren wurden umweltbezogene Informationen durch den Kreis Unna und der Stadt Selm zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Mensch; Boden und Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen untersucht. Die wesentlichen Auswirkungen ergeben sich durch die Inanspruchnahme von bislang unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde für den Bebauungsplan Nr. 93 bilanziert und kompensiert. Das ermittelte Kompensationsdefizit wird über das vertragliche Ausgleichsmanagement zwischen der Stadt Selm und dem Kreis Unna ausgeglichen.

Auch die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG wurden geprüft. Die Prüfungen kommen im Fazit zu der Einschätzung, dass unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) bei allen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffenen planungsrelevanten Arten die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext erhalten bleibt. Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos der untersuchten Artengruppen können unter Einhaltung von Bauzeitenbeschränkungen ausgeschlossen werden. Die notwendigen Maßnahmen werden über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 gesichert.

Lediglich für die noch im Plangebiet befindliche Hofstelle können Artenschutzkonflikte nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Da nicht absehbar ist, wie lange die Gebäude noch genutzt werden, sollte eine artenschutzrechtliche Prüfung sinnvollerweise vor Abriss der Gebäude erfolgen. Die zu beseitigenden Gebäude sollen in Abstimmung mit dem Kreis Unna zum gegebenen Zeitpunkt durch einen Fachgutachter, insbesondere im Hinblick auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel, untersucht werden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Passbachniederung“ (LSG-4210-0004) grenzt nördlich unmittelbar an das Plangebiet an. Auswirkungen auf die dortige Tier- und Pflanzenwelt sind v.a. während der Bauphase zu erwarten. Deshalb sind die Bauzeitenbeschränkung und der Gehölzschutz einzuhalten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen sowie den Wohnbauflächen in diesem Bereich und der vorhandenen verkehrlichen Erschließung durch die Werner Straße sowie die Straße „Mergelkamp“ stellt die Entwicklung dieser Fläche die Arrondierung eines vorhandenen Siedlungsraumes dar und gewährleistet die sinnvolle Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen. Planungsalternativen bestehen nicht, da mit der Planung insbesondere einem bereits ansässigen bedeutenden Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden sollen.

Die Fläche wurde vom Verkäufer des Grundstücks selbst genutzt, so dass die Aufgabe von Einzelbetrieben nicht zu befürchten ist.

#### *Anlagebedingte Wirkungen*

Anlagen stellen die geplanten Gebäude und Erschließungsflächen dar. Es ist von folgenden Wirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter auszugehen:

- Die Anlagen bewirken eine Nutzungsänderung im Änderungsbereich, wodurch eine landwirtschaftliche Nutzung durch den Menschen nicht mehr möglich ist. Aufgrund der im Umfeld weit verbreiteten landwirtschaftlichen Flächen ist diese Nutzungsänderung jedoch von geringer Bedeutung für den Menschen.
- Die anlagebedingten Versiegelungen durch Straßen, Stellplätze und Gebäude verursachen einen langfristigen Verlust der Bodenfunktionen im Änderungsgebiet, die eine wesentliche Wirkung für das Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser darstellen. In diesen Bereich ist keine Versickerung von Niederschlagswasser mehr möglich. Durch die Festsetzung, Oberflächen von Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Form (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu gestalten, können Bodenfunktionen ein Stück weit erhalten werden.
- Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandene Trennkanalisationen bzw. dem nördlich verlaufenden Vorflutgraben und dem Hegebach abgedeckt. Im Bebauungsplan wird zum nördlichen Vorflutgraben ein Gewässerrandstreifen von 5 m festgesetzt. Negative Auswirkungen auf die Entwässerung und den Graben sind daher nicht zu erwarten. Der Flächenverlust wird im Rahmen der Kompensation ausgeglichen.
- Das Bauvorhaben bedingt einen Verlust der bestehenden Biotoptypen (Acker, Grünland und Gehölzstrukturen) und deren Lebensraumstrukturen für Pflanzen und Tiere. Diese dürfen nur unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beseitigt werden. Der entstehende Biotoptypenverlust wird gemäß Eingriffsregelung ausgeglichen.
- In den bebauten Bereichen kommt es im Sommer aufgrund der Flächenversiegelung und des Verlustes an sauerstoffproduzierenden Biotopstrukturen zu stärkeren Erwärmungen, die sich negativ auf das Mikroklima auswirken. Durch Eingrünungsmaßnahmen können diese abgemildert werden. Diese sind auch Inhalt des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Selm, welches für dieses Vorhaben berücksichtigt wurde.
- Das Landschaftsbild erfährt durch die Gebäudekomplexe eine Veränderung, das insbesondere das Sichtfeld der direkten Anwohner beeinflusst. Da das Änderungsgebiet jedoch eine Arrondierung zum bereits bestehenden Siedlungsbereich darstellt, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.
- Die übrigen Schutzgüter sind durch die von der Gebäudeerweiterung ausgehenden Wirkungen nicht betroffen.

#### *Betriebsbedingte Wirkungen*

Durch die Wohngebietsausweisung und Firmenexpansion, die eine Aufstockung der Mitarbeiterzahl (ca. 600) am Standort in Selm vorsieht, werden die Geräusch- und Immissionswerte z.B. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine stärkere Frequentierung des öffentlichen Fuß- und Radweges ansteigen.

Die einzelnen Schutzgüter sind wie folgt betroffen:

- Schutzgut Mensch: Das zusätzliche Verkehrsaufkommen erhöht die stofflichen Immissionen (Feinstaub) sowie die Geräuschbelastungen in direktem Umfeld des Änderungsgebietes. Das vorliegende Schallgutachten stellt für den gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte. Deshalb werden Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Schlafräume sowie für Außenwohnbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.
- Das Schutzgut Klima und Luft erfährt durch die Eingrünungsmaßnahmen das Aufstellen von Photovoltaikanlagen eine positive Aufwertung.
- Schutzgut Tiere: Durch das Bauvorhaben, welches sowohl eine Wohnbebauung, als auch eine Firmenerweiterung beinhaltet, ist davon auszugehen, dass sich die Störungsfrequenz für alle vorkommenden Tierarten im Änderungsgebiet langfristig intensiviert. Da rund um den Änderungsbereich jedoch schon eine gewisse Störung durch die Hauptverkehrsstraße sowie der Wohn- und Gewerbebebauung vorliegt, wird sich die Störungsfrequenz insgesamt nicht erheblich erhöhen. Hinzu kommt, dass die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, die sich im Wesentlichen auf das zentrale Änderungsgebiet konzentrieren, so konzipiert wurden, dass ein gewisser Störungspuffer geschaffen wird. Dieser wird v.a. durch die Feldhecken erreicht, die zukünftige seitlich eingetragene Emissionen abhalten und somit potenzielle Hecken- und Höhlenbrüter weitestgehend ungestört ihr Brutgeschäft verrichten können.
- Auf die anderen Schutzgüter entstehen keine relevanten Wirkungen.

Insgesamt verbleiben durch den Vollzug des Bebauungsplanes bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz, zur Vermeidung / Verringerung und zur Kompensation von Eingriffen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### 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.

Seitens der Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weder Anregungen noch Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 vorgebracht. Während der öffentlichen Auslegung wurde von der betroffenen Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben, in welcher Bedenken hinsichtlich möglicher auftretender Straßenschäden auf der Straße Mergelkamp durch zusätzliches Verkehrsaufkommen sowie des Verlustes von Parkplätzen im Straßenraum geäußert wurden. In der Abwägung wird entgegnet, dass die Straße Mergelkamp ausreichend dimensioniert ist und vor dem Hintergrund der Schaffung benötigten Wohnraums der Verlust von voraussichtlich zwei Stellplätzen als hinnehmbar bewertet wird.

Auch 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 vorgebracht. Zum Stadium der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden im wesentlichen Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf gegeben. Diese Untersuchungen wurden bis zur Entwurfsfassung erstellt und in der Planbegründung erläutert. Die im Zuge der weiteren Beteiligung (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregung des Kreis Unna, die Maßnahme CEF 3 (Anlage einer mehrreihigen Feldhecke) von 4 m auf 6 m aufzuweiten, wurde nicht gefolgt, da die Breite von 4 m bereits im Vorfeld mit dem Kreis Unna abgestimmt war und andernfalls eine inhaltliche Planänderung erforderlich gewesen wäre. Allerdings steht für die Hecken ausreichend Platz zur Verfügung, so dass eine Ausdehnung auch über die festgesetzten 4 Meter hinaus möglich ist. Von seiten des Lippeverbandes wurde auf weiteren Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Zuflusssituation zur Kläranlage hingewiesen sowie Anregungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser gegeben. Die notwendigen Abstimmungen werden auf der Ebene der nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorgenommen. Das anfallende Niederschlagswasser wird zum Teil ortsnah in ein Gewässer eingeleitet (für den gewerblichen Teil) bzw. in die vorhandene Trennkanalisation abgeleitet (für die Wohnbebauung). Somit ist insgesamt eine umweltverträgliche und sachgerechte Niederschlagswasserbeseitigung gewährleistet.

#### Anderweitige Planungsalternativen

Hauptziel des Bebauungsplanes ist es, einem bedeutenden ortsansässigen Unternehmen Erweitерungsmöglichkeiten anzubieten, um den Standort Selm dauerhaft zu sichern. Ergänzend sollen vorhandene Wohnbauflächen kleinflächig ergänzt und somit insgesamt der vorhandene Siedlungsraum arrondiert werden.

Das der Bauleitplanung zugrunde liegende Erschließungs- und Nutzungskonzept baut auf den vorhandenen Erschließungsstrukturen auf und ergänzt bereits vorhandene Betriebsflächen. Das Bebauungskonzept wurde unter Berücksichtigung einer angemessenen Freiflächenausstattung entwickelt; insbesondere wurden die Belange des angrenzenden Freiraums durch die Einhaltung von Abständen gewährleistet. Insgesamt ergeben sich hinsichtlich der Bebauungskonzeption keine sinnvollen Alternativen, die mit erheblich geringeren Umweltauswirkungen verbunden wären.

Ein Verzicht auf die Durchführung der Planung hätte perspektivisch die Verlagerung des Unternehmens an einen anderen Standort zur Folge gehabt, für den in der Stadt Selm allerdings keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Die Aufgabe des Standortes stellt aber für die Stadt Selm aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung des Unternehmens und der Sicherung von Arbeitsplätzen keine zu verfolgende Alternative dar.

Stadt Selm  
Der Bürgermeister  
gez. Orłowski  
Selm, den 27.10.2022