

Bebauungsplan Nr. 7 „Grüner Weg“, 2. Änderung
für den Bereich der alten Molkerei südlich der Olfener Straße in Selm

Begründung zum Bebauungsplan
vom 31.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass / Ziele der Planung	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Planungsvorgaben.....	7
3.1.	Regionalplan Ruhr	7
3.2.	Flächennutzungsplanung	8
3.3.	Verbindliche Bauleitplanung	9
3.4.	Masterplan Selm.....	9
3.5.	Landschaftsplan	10
3.6.	Vorbeugender Hochwasserschutz / Starkregen	10
3.7.	Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Selm	12
3.8.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Vergnügungstättenkonzept	13
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	14
4.1.	Städtebauliche Strukturen.....	14
4.2.	Verkehrliche Situation	15
4.3.	Altlasten / Kampfmittel	15
4.4.	Denkmalschutz	18
4.5.	Bergbauliche Einwirkungen.....	18
4.6.	Immissionsschutz	18
5.	Städtebauliches Konzept	19
6.	Planinhalte des Bebauungsplanes.....	21
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
6.2.	Überbaubare Grundstücksfläche	23
6.3.	Erschließung / ruhender Verkehr.....	23
6.4.	Immissionsschutz	23
6.5.	Grünordnerische Festsetzungen	29
6.6.	Landesrechtliche Festsetzungen.....	30
6.7.	Kennzeichnung.....	31
6.8.	Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise.....	31
7.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	31
8.	Klimaschutz	31

9.	Umweltbelange	33
9.1.	Schutzgut Mensch.....	33
9.2.	Schutzgut Tiere/Pflanzen.....	33
9.3.	Schutzgut Fläche	35
9.4.	Schutzgut Boden	35
9.5.	Wasser	36
9.6.	Schutzgut Luft und Klima.....	36
9.7.	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	37
9.8.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	37
9.9.	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	37
9.10.	Berücksichtigung weiterer Aspekte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	37
10.	Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte	39
10.1.	Flächenbilanz	39
10.2.	Bodenordnende Maßnahmen	39
10.3.	Kosten.....	39

1. Anlass / Ziele der Planung

Planungsanlass

Eine Investorengemeinschaft sieht vor, das seit vielen Jahren brachliegende Grundstück der Alten Molkerei an der Olfener Straße zu reaktivieren. Das vorhandene Gebäude soll zu einer modernen Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Senioren umgebaut und erweitert werden, damit diese weiterhin ein selbstbestimmtes Leben in angenehmer Wohnatmosphäre wie zu Hause führen können.

In einem ersten Schritt soll das Bestandsgebäude der alten Molkerei zu dem oben beschriebenen Wohngemeinschaftshaus umgebaut werden. Zusätzlich sollen in dem Bestandsgebäude auch Büroräume für einen Pflegedienst entstehen. In einem zweiten Entwicklungsschnitt soll das Bestandsgebäude um ca. 15 seniorengerechte Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 65 qm ergänzt werden. Diese Wohnungen sollen an das neu errichtete Wohngemeinschaftshaus angegliedert werden, um Mietern und Bewohnern in den eigenen Räumlichkeiten eine professionelle Pflege und eine 24-stündige Sicherheit bei Bedarf oder im Notfall anbieten zu können.

Auch für die angrenzenden Flächen bis zur Straße „Im Grünen Grund“ gibt es Überlegungen, die heute im wesentlichen als KFZ-Abstellplatz genutzte Fläche einer hochwertigen, gemischten Nutzung zuzuführen.

Aufgrund des erheblichen Anteils an Wohnnutzungen sind die Planungsabsichten auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Grüner Weg“ einschließlich seiner 1. Änderung nicht umsetzbar. Daher ist es notwendig, im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebten Nutzungen zu schaffen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, da die geltenden planerischen Rahmenbedingungen für den Bereich des Plangebietes keine nachhaltige und wirtschaftlich umsetzbare Nutzung der derzeit brachliegenden Flächen ermöglichen. Die Aktivierung dieser Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Selm für Wohn- und Gewerbenutzung im Rahmen einer innerstädtischen Nachverdichtung ist unter dem Gesichtspunkt der Stützung und Stärkung der Kommune bedeutend und wünschenswert.

Die Zielsetzung der Schaffung eines attraktiven Gewerbe- und Wohnstandortes trägt dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung. Der Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten, ökologisch sensibleren Flächen im Außenbereich kann damit gleichzeitig entgegengewirkt werden, da vorhandene Potenziale im Innenbereich durch die Planung genutzt werden. Ebenso berücksichtigt die Planung ökologische Aspekte, die sich beispielhaft in der extensiven Dachbegrünung sowie in der Schaffung von unversiegelten Freiflächen wiederfinden.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die bei jeder Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen, sind in § 1 des Baugesetzbuches im Einzelnen aufgeführt. Dazu zählen für diese Planung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die

Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange der Baukultur, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Belange der Wirtschaft und die Belange der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers, in dem Wohnnutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinanderstehen. Es sollen sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Einrichtungen neu ermöglicht bzw. planungsrechtlich bestätigt werden.

Damit wird der Ortsteil Selm ergänzt und sozial verträglich ausgestaltet. Über die Festsetzungsmöglichkeiten der Nutzungsart und der bauliche Dichte wird sichergestellt, dass die angestrebte gemischte Bebauung entsteht. Die gewählte Dichte des Baugebiets wahrt zudem die gesunden Wohnverhältnisse vor Ort. Die gestalterischen Festsetzungsmöglichkeiten sowie die Begrenzung der Vollgeschosse bzw. der zulässigen Gebäudehöhe hingegen tragen dazu bei, das Ortsbild an den Bestand anzupassen. Durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebungsstruktur einfügt.

Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da sie im baulichen Innenbereich der Stadt Selm liegt und der Nachverdichtung von Flächen dient.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Weiterhin begründet die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Insofern erfüllt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar

sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Ortslage Selm. Es ist Bestandteil eines gemischt genutzten Gebietes, welches sich östlich der Bahnstrecke Dortmund-Enschede entlang der B 236 erstreckt.

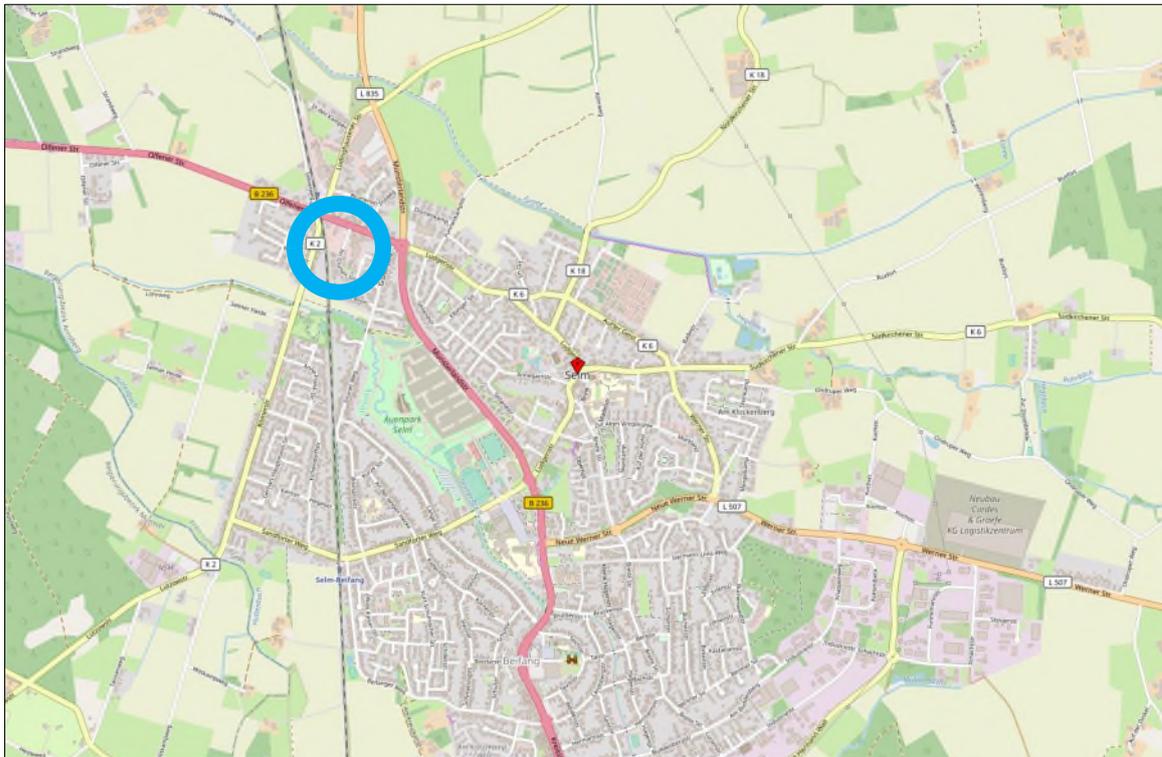


Abb.: Übersichtsplan Lage im Stadtgebiet (Quelle: OpenStreetMap)

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Grüner Weg“ umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 125/5, 1020, 1648, 1649, 1650, 2780, 3173 und 3174 der Gemarkung Selm, Flur 6 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Olfener Straße B 236,
- im Osten durch die Straße „Im Grünen Grund“,
- im Süden das bebaute Grundstück „Im Grünen Grund“ 23-29,
- im Westen durch die Bahnstrecke Dortmund-Enschede.

Die Abgrenzung des ca. 0,9 ha umfassenden Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor:



Abb.: Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplan Ruhr

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst. Das Verfahren zur Aufstellung des Regionalplans Ruhr endete durch den am 10.11.2023 erfolgten Feststellungsbeschluss. Mit der Bekanntmachung/Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen am 28. Februar 2024 ist der Regionalplan Ruhr offiziell in Kraft getreten.

Die Inhalte des Regionalplans stellen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz Ziele der Raumordnung dar und sind bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen. Der Regionalplan Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Die Planung erfüllt somit das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Mit Datum vom 31.03.2025 hat der RVR eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW positiv beschieden und die Anpassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 an die Ziele der Raumordnung bestätigt.



Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr – Stand 28.02.2024 (Quelle: RVR)

3.2. Flächennutzungsplanung

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

Zur Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes an die geänderten Ziele der Bauleitplanung im Sinne des § 13a BauGB erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende Berichtigung des FNP.

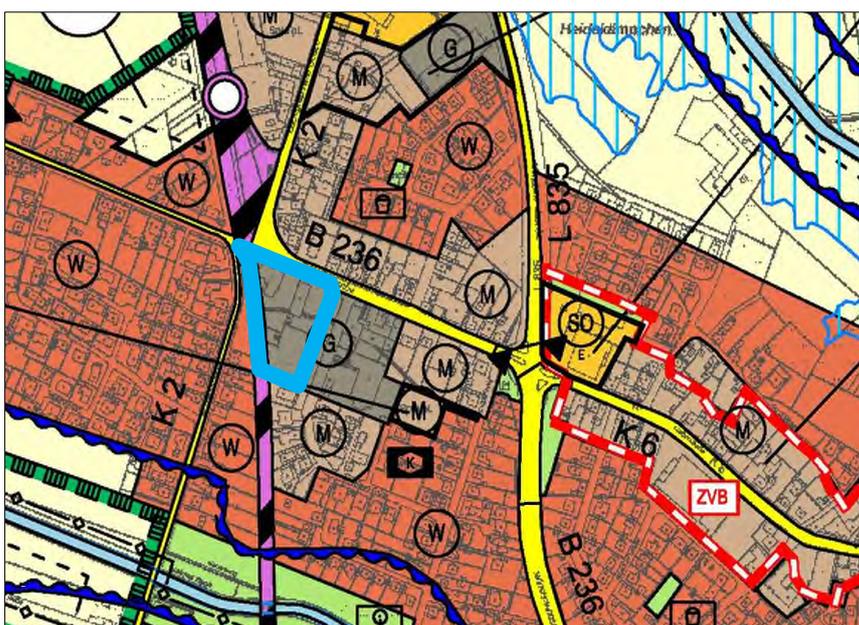


Abb.: Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes von 1997 (Neufassung von 2018)

Mit einem Planungshorizont von etwa 15- 20 Jahren entfaltet das Konzept zwar keine unmittelbare Rechtswirkung, ist jedoch bei der Abwägung der Belange im Rahmen der städtischen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zum Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung trifft der Masterplan keine unmittelbare Aussage. Allgemein auf die lokale Wirtschaft bezogen, stellt er jedoch fest, dass Selm auf Grund der gewachsenen Unternehmensstruktur mit hoher Standortbindung und teilweise international agierenden Unternehmen und sogar Marktführern, in Verbindung mit dem starken Handwerks- und Mittelstandsbereich ein breit aufgestellter, innovativer Wirtschaftsstandort in der Region ist.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung, die auch der Sicherung und Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen im Rahmen der vorgesehenen Mischgebietsfestsetzung dient, unterstützt weiterhin das Entwicklungsziel des „Erhalts und Weiterentwicklung der gewachsenen Wirtschaftsstruktur“.

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

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW und der Regionalplanung eine zusätzliche raumordnungsrechtliche Ebene eingeführt. 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 I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH). Zu berücksichtigen sind hierbei die bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, insbesondere Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten, Hochwasserrisikomanagementpläne, Starkregenhinweiskarten sowie die Karte der schutzwürdigen Böden in NRW.

Das Plangebiet liegt in keinem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 83 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Auch in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sind keine gefährdeten Flächen innerhalb des Plangebietes dargestellt.

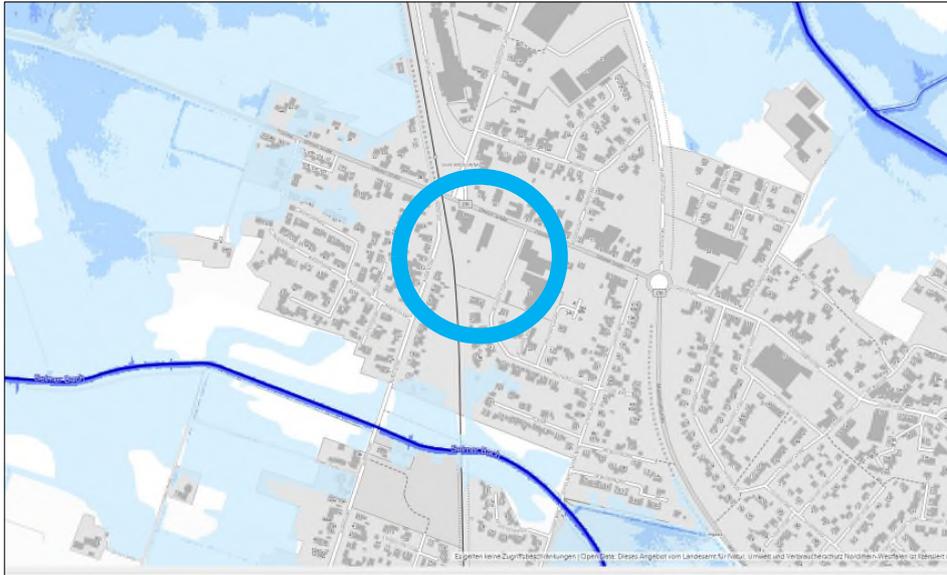


Abb.: Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte HQ100, 2023

Starkregen

Obwohl seitens des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) bereits eine landesweite Starkregengefahrenkarte zugänglich ist, wurde für die Stadt Selm eine lokale Karte erstellt. Aufgrund einer genaueren Datenerfassung kann sie die lokalen Gegebenheiten besser wiedergeben. Die Erstellung der Starkregengefahrenkarten ist zum Ende des Jahres 2023 abgeschlossen worden.

Durch die Veröffentlichung der Starkregengefahrenkarte wird der Öffentlichkeit ein Zugang zur lokalen Starkregengefahrenkarte ermöglicht. Durch die Simulation eines möglichen Starkregenereignisses können präventiv am privaten Haus und Grund Vorsichts-/Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, wie z.B. Versickerungsflächen erhalten oder schaffen, Hauseingänge mit Stufen oder Schwellen schützen, Fenster, Türen und Wände abdichten.

Die Starkregenkarte bildet die folgenden zwei Szenarien ab:

- außergewöhnlicher Starkregen mit einem Niederschlag von $49,2 \text{ mm/m}^2$ bzw. $49,2 \text{ L/m}^2$ in einer Stunde über dem gesamten Stadtgebiet (statistisch gesehen tritt ein solches Ereignis einmal in 100 Jahren auf)
- extremer Starkregen (simuliert ein Regenereignis mit einem Niederschlag von 90 mm/m^2 bzw. 90 L/m^2 in einer Stunde über dem gesamten Stadtgebiet)

Bei beiden Szenarien sind für die Flächen im Plangebiet in den rückwärtigen Grundstücksbereichen überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen größtenteils um bis zu $0,3 \text{ m}$ und auf kleineren Teilflächen um bis zu $0,9 \text{ m}$ überschwemmt werden könnten. Gefahren für Leib und Leben sowie erhebliche Sachschäden sind hier weitgehend auszuschließen, da bei einer Neubebauung von einer Anpassung der Geländehöhen auszugehen ist. Gebäude und Grundstücksflächen können höhenmäßig so ausgestaltet werden, dass anfallendes Niederschlagswasser vom Gebäude weg in die grundstücksbezogenen Freiflächen geleitet werden kann.

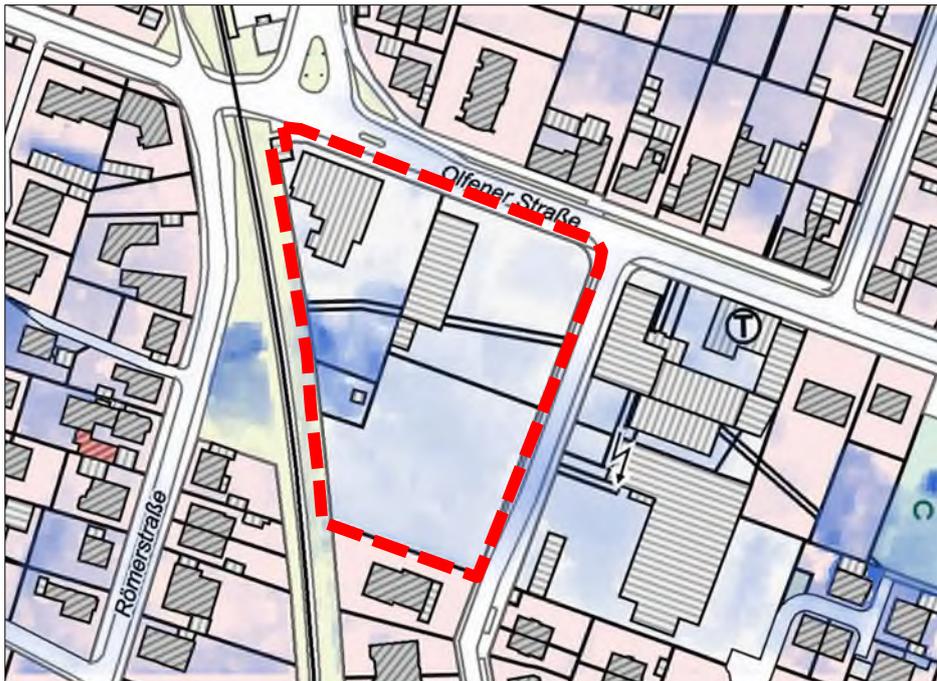


Abb.: Starkregenkarte „Extremer Starkregen (90 mm/h)“ (Quelle: Starkregengefahrenkarte der Stadt Selm)

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 CO₂-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.

Unmittelbare Planungshinweise für das Plangebiet werden nicht formuliert; allerdings sollen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden, die auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung zugutekommen. Hierzu gehört insbesondere die Begrünung von Flachdächern, flächenhafte Anpflanzungen, die vorgesehenen Baumpflanzungen sowie die Rückhaltung des Regenwassers.

Auch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden zielen auf eine Minimierung der Auswirkungen auf das Klima. So ist vorgesehen, das Gebäude der Alten Molkerei umfangreich energetisch zu sanieren. Auch für weitere Gebäude, für die derzeit keine konkrete Planungsabsicht besteht, werden durch die entsprechende Gesetzgebung (insbesondere das Gebäudeenergiegesetz) hohe Anforderungen an die energieeffiziente Ausgestaltung von Neubauten und die Nutzung erneuerbarer Energien gestellt.

3.8. Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Vergnügungstättenkonzept

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Vergnügungstättenkonzept 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 Leit-sortimente“ 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 m² 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).

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 wohnungsnahen 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.

Mit dem vorgesehenen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Selmer Sortimentsliste wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Folge geleistet.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

4.1. Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet ist Bestandteil eines gemischt genutzten Gebietes, welches zwischen der Bahnstrecke Dortmund-Enschede und der B 236 am Nordwestrand des Ortsteiles Selm liegt. Es umfasst die seit vielen Jahren ungenutzten Gebäude einer ehemaligen Molkerei sowie Teilflächen eines Autohauses. Die Autohausflächen grenzen unmittelbar an die Straße „Im Grünen Grund“ und werden hauptsächlich als reine Abstellfläche genutzt. Während das Hauptgebäude der Molkerei noch in einem baulichen Zustand ist, der eine Nachnutzung ermöglicht, waren die Anbauten stark baufällig und wurden mittlerweile beseitigt.

Im direkten Umfeld ist eine neuere Wohnbebauung vorzufinden, die sich unmittelbar südlich an den Geltungsbereich anschließt. Gewerblich genutzte Grundstücke grenzen östlich der

Straße „Im Grünen Grund“ an. Insgesamt ist das nähere Umfeld mischgebietstypisch durch ein Nebeneinander von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen geprägt.

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 südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2 km.

4.2. Verkehrliche Situation

Die Olfener Straße B 236 stellt sich als gut ausgebaute Verkehrsstraße dar, die zum Teil von Rad- und Fußwegen begleitet wird. Damit ist eine leistungsfähige Anbindung der Plangebietsfläche an das Umfeld gegeben.

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Bahnhaltendes Selm, an dem die Regionalbahn RB 51 verkehrt. Auch die Bushaltestelle Selm Bahnhof liegt direkt nördlich an der Lüdinhäuser Straße im Nahbereich des Plangebietes. Hier verkehren Buslinien, die Anbindungen an die Innenstadt und die umliegenden Städte gewährleisten.

Insgesamt ist eine gute Verkehrsanbindung des Bebauungsplanbereichs sowohl durch den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den motorisierten und nichtmotorisierten Individualverkehr gewährleistet.

4.3. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Der gesamte räumliche Geltungsbereich umfasst Flächen, die auf Grund ihrer früheren oder derzeitigen gewerblichen Nutzung im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet sind. Es handelt sich um die Flächen 09/039, 09/135 sowie 09/220.

Bei der Fläche Nr. 09/039 handelt es sich um den Altstandort einer ehemaligen Autoverwertung sowie eines Schrottplatzes, der dort von 1954 bis 1991 betrieben wurde. Im Zeitraum von 1954 bis 1988 waren dort angeblich ein Holzverarbeitungsbetrieb, sowie ein Zementwerk ansässig. Für das Jahr 1966 wird der Betrieb einer Tankstelle angegeben.

Bei dem Altstandort 09/135 handelt es sich um eine ehemalige Molkerei, die dort im Zeitraum von 1917-1975 betrieben wurde.

Auf dem Altstandort Nr. 09/220 wird seit dem Jahr 1955 eine Tankstelle betrieben. Zu einem späteren Zeitpunkt erweiterte sich die Nutzung durch ein Autohaus mit Reparaturbetrieb und Stellplatzbereichen.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung wurden bisher keine flächendeckenden Untersuchungen durchgeführt. Da im Plangebiet zukünftig auch wohnbauliche Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen eines Mischgebietes möglich sind, wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die notwendigen gutachterlichen Untersuchungen zur Ermittlung und Bewertung möglicher Bodenbelastungen durchgeführt.

In einem ersten Schritt wurde die historische Nutzungsrecherche und ein Untersuchungskonzept durch die dbt umwelt GmbH vorgelegt und im Nachgang durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna freigegeben (Historische Nutzungsrecherche und Untersuchungskonzept zur Altlastenuntersuchung, dbt umwelt GmbH, Dormagen, 01.03.2024).

Entsprechend der in diesem Untersuchungskonzept abgeleiteten Festlegung von Verdachtsstandorten wurde eine flächendeckende Untersuchung des Geländes mit 16 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von maximal 4 m ausgeführt (Altlastenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, dbt umwelt GmbH, 22.05.2024).

Der Bodenuntergrund der Untersuchungsfläche besteht weitestgehend aus einer Auffüllung aus Sanden mit schluffige und/oder kiesigen Anteilen und variierenden Fremd Beimengungen aus Bauschutt und vereinzelt Schlacke, gefolgt von Material der Niederterrassenablagerungen aus Feinsand und Mittelsand mit Schluff. Vereinzelt wurde darunter der Sandmergel angetroffen.

Der untersuchte Parameterumfang basiert entsprechend auf dem im Untersuchungskonzept erarbeiteten Schadstoffpotential (Schwermetalle (KVO+As), MKW, PAK, PFAS, Kobalt und Antimon), ergänzend wurden Analysen von 3 Mischproben auf den Parameterumfang gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) ausgeführt. Die Bodenluft wurde bei zwei Rammkernsondierungen untersucht. Hier zeigten sich keine Anreicherungen an BTEX, oder LHKW. Grundlage der Bewertung von Nutzungseinschränkungen stellen die derzeit gültigen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) dar.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Großteil der angetroffenen Oberböden besteht aus einer künstlichen Bodenauffüllung, die im Rahmen der Flächenbebauung eingebracht wurde. Anzeichen einer signifikanten Abfalleinbringung und von Rückständen aus der ehemaligen Schrottplatznutzung konnten nicht festgestellt werden.
- Für zukünftige Wohnbauvorhaben gegebenenfalls verwendbare Mutterböden wurden im Bereich der unbefestigten Bereiche im hinteren Teil des ehemaligen Molkerei-Geländes angetroffen. Im Rahmen von Bauprojekten sind diese aufzuhalten und durch Haufwerksdeklaration (Parametersatz wenigstens BM-0 + PFAS) ist die Eignung für zukünftige Gartennutzung zu überprüfen. Weitere Mutter- und Gartenböden sind voraussichtlich anzufahren.
- Für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser wurde im unmittelbaren Bereich des ehemaligen Brandes eine geringe Prüfwertüberschreitung für die PFAS: PFOA und PFNA festgestellt. Die umliegenden Bereiche zeigten keine weiteren Prüfwertüberschreitungen. Entsprechend der Sickerwasserprognose und der ausgeführten Untersuchungen im Tiefenprofi zeigte sich eine Abnahme mit der Tiefe, sodass eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser nicht gegeben ist. Für alle weiteren untersuchten Parameter besteht kein Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung.
- Für den Gefährdungspfad Boden-Mensch wurde an einem Untersuchungspunkt mit 2100 mg/kg Blei ein Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung festgestellt. Ergänzende Untersuchungen zeigten kein Blei im Eluat und das Material wurde in der Tiefe eingegrenzt. Es wird empfohlen, in diesem Bereich das Planum mit einer

Bodenoberflächenmischprobe gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung und Untersuchungen auf Schwermetalle abzunehmen und im Bedarfsfall für zukünftige Garten- und Spielbereiche Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zu planen. Da es sich bei den untersuchten Böden nicht um im zukünftigen Gartenbereich einsetzbare Mutterböden handelt, ist der zukünftige Bodenaufbau und die Anfuhr unbelasteter Böden mit einzuplanen und darzustellen. Eine Detailuntersuchung zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht als sinnvoll erachtet, da keine Informationen zu der genauen Ausgestaltung zukünftiger Bauvorhaben vorliegen.

- Da auch bei einer zukünftigen Wohnbebauung eine Nutzung der Flächen als Nutzgärten nicht ausgeschlossen werden kann, wurden die gesammelten Ergebnisse ebenfalls mit den Prüfwerten für den Gefährdungspfad Boden-Nutzpflanz verglichen. Hierbei zeigte sich für die Parkplatzfläche lediglich, dass bei zukünftigen Bauvorhaben eine erhöhte Bleikonzentration in der durchwurzelbaren Bodenschicht durch die o.g. Maßnahmen ausgeschlossen werden muss. Für die Fläche bei der Molkerei ist zu berücksichtigen, dass keine erhöhten PFAS Anreicherungen in der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebracht werden, oder verbleiben. Auch hier wird darauf verwiesen, dass ein Großteil der zukünftigen Gartenböden angefahren werden muss und bestehende Mutterböden deklariert werden müssen
- Es ist nicht zu erwarten, dass im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben Boden als gefährlicher Abfall anfällt. Die Ergebnisse zeigen, dass vorwiegend verwertungsfähiger Boden der Zuordnungsklasse BM-F1 vorliegt. Für den Bereich um den Untersuchungspunkt RKS5 sollte zudem bei der Deklaration der Parameter PFAS berücksichtigt werden und der Bereich um RKS15 im Rahmen der Oberflächenherrichtung gutachterlich in Augenschein genommen werden.
- Bei zukünftigen Bauvorhaben wird für die Abnahme und Detailuntersuchung von Flächen, insbesondere der Bereich um RKS5, RKS 9–10 und RKS15 sowie für die fachgerechte Deklaration von anfallenden Bodenmassen eine fachgutachterliche Begleitung empfohlen.

Entsprechend den obigen Ausführungen besteht zum jetzigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit zur Durchführung weiterer Untersuchungen. Für die derzeitige Nutzung sind keine schädlichen Boden- und Grundwasserveränderungen zu erwarten und die Notwendigkeit zur Ausführung von kurzfristigen Sanierungsmaßnahmen wird nicht gesehen.

Somit ist die vorliegende Sachstandsermittlung für die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens als ausreichend anzusehen. Die formulierten bodenschutzrechtlichen und abfalltechnischen Einschränkungen und Erfordernisse werden als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge der Umnutzung und geplanten Bauvorhaben sind aus Sicht der Altlastenbearbeitung Maßnahmen umzusetzen. Diese werden im Einzelnen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren in Form von Nebenbestimmungen durch die untere Bodenschutzbehörde formuliert. Dies umfasst z.B. eine gutachterliche Begleitung der Eingriffe in den Untergrund, Sanierungsmaßnahmen, Auftrag von sauberen Bodenmaterialien.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf mögliche Kampfmittel. Betroffen ist hier der nordwestliche Bereich des Flurstücks 2780 und die südöstliche Ecke der Flurstücke 125/5 und 3174. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Westfalen-Lippe empfiehlt in den betroffenen Bereichen eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie die Anwendung der Anlage 1 der TVV.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch in anderen Teilen des Plangebietes Kampfmittel vorhanden sind. Im Zuge von Bauarbeiten ist mit entsprechender Vorsicht vorzugehen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis hierzu wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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

Der Bergbau ist in diesem Bereich bereits im Jahr 1926 endgültig stillgelegt worden ist. Nach gesicherter bergmännischer Erfahrung sind hierdurch etwaig hervorgerufene Bodenbewegungen bereits abgeklungen. Bergbauliche Einwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht mehr relevant.

4.6. Immissionsschutz

Die Flächen des Änderungsbereiches sind sowohl den Lärmemissionen der Bahnlinie Dortmund-Enschede als auch den Emissionen der Olfener Straße (B 236) ausgesetzt.

Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, 24.06.2024) durchgeführt. Im Rahmen des Gutachtens wurden die auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen ermittelt und nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt. Maßgeblich für den Verkehrslärm ist die Olfener Straße (B 236) sowie die im Westen anschließende Bahnlinie Dortmund-Enschede. Die DB AG geht für die Bahnstrecke auf dem angrenzenden Streckenabschnitt von einer Verdopplung des Bahnverkehrs aus; hierfür ist ein zweigleisiger Ausbau der Strecke vorgesehen.

Auch die gewerblichen Lärmemissionen waren Gegenstand der Untersuchung. Die Nutzungsintensität der umgebenden Gewerbeflächen ist allerdings durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stark reglementiert; darüber hinaus finden sich im

Umfeld weitere Misch- und Wohngebiete, die bereits heute Einschränkungen bei den möglichen Lärmemissionen bedingen. Relevante gewerbliche Lärmimmissionen sind daher insgesamt nicht zu befürchten.

Die Ergebnisse und die daraus resultierenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden in Kapitel 6.4 wiedergegeben.

5. Städtebauliches Konzept

Der Planbereich soll zukünftig eine gemischt genutzte Nutzungsstruktur aufweisen, die sowohl aus wohnbaulichen als auch aus gewerblichen Strukturen besteht. Die Investorengemeinschaft sieht vor, das Hauptgebäude der Alten Molkerei an der Olfener Straße zu reaktivieren. In dem zweigeschossigen Baukörper ist die Etablierung einer modernen Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Senioren vorgesehen; zusätzlich sollen die Büroräume eines Pflegedienstes dort untergebracht werden. Neben dem mit einem Krüppelwalmdach versehenen Baukörper sollen die vorgenannten Nutzungen auch in dem angrenzenden Flachdachanbau untergebracht werden.

In Richtung Süden sollen die zu erhaltenden Baukörper um einen Neubau ergänzt werden, in dem ca. 15 seniorengerechte Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 65 qm untergebracht werden sollen. Dieser Neubau soll 3 Vollgeschosse aufweisen. Das Gebäude wird mit einem Flachdach versehen, welches extensiv begrünt werden soll.



Abb.: Variante 1 des städtebaulichen Konzeptes, November 2023

Für die östlich angrenzenden Flächen liegt derzeit keine konkrete Umnutzungsabsicht vor. Im nordöstlichen Teilbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich eine 1-geschossige Halle, die zu dem jenseits der Straße „Im Grünen Grund“ liegenden Autohaus gehört. Die Halle mit den davor liegenden Abstellplätzen wird im städtebaulichen Konzept zunächst als baulicher Bestand übernommen.

Für den südöstlichen Planbereich, der derzeit als Abstellfläche nur unzureichend genutzt wird, zeigen die beiden Konzepte mögliche neue Gebäudestrukturen auf. Der in der oberen Variante dargestellte Gewerbehof stellt eine mögliche Nutzungsalternative dar; die zweite Variante zeigt eine mögliche ergänzende Wohnbebauung, die ebenfalls im Rahmen der vorgesehenen Festsetzung eines Mischgebietes zulässig wäre.

Der Anschluss der Grundstücke im Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz ist über Anbindungen an die Olfener Straße B 236 bzw. die Straße „Im Grünen Grund“ gewährleistet.

Der ruhende Verkehr kann in ausreichender Zahl in Stellplatzanlagen auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.



Abb.: Variante 2 des städtebaulichen Konzeptes, April 2024

6. Planinhalte des Bebauungsplanes

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung einer gemischten genutzten Bebauung auf bislang brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen in Selm.

Die Stadt Selm verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Städte bereits vorhanden sind. Die zentrale Lage des Plangebietes im Nahbereich des Ortskerns von Selm und die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der vorgesehenen Bebauung.

Zudem ist eine Nachfolgenutzung des Geländes der ehemaligen Molkerei vor dem Hintergrund des Zieles einer Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen sinnvoll und umweltverträglich.

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 + 6 BauNVO)

Das Baufeld im Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Zielsetzung der Stadt Selm, an dieser Stelle eine gemischt genutzte Bebauung fortzuentwickeln, die aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen bestehen soll. Damit entspricht das Plangebiet zukünftig der auch im Umfeld vorzufindenden Nutzungsstruktur.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO) als nicht zulässig festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in der Regel mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden, welches an dem hier vorliegenden Standort aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld unerwünscht ist.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Festhallen werden im Mischgebiet ebenfalls nicht zugelassen. Dieser Ausschluss wird festgesetzt, da aus städtebaulichen Gründen die vorgenannten Nutzungen in diesem Bereich nicht verträglich sind und diese Nutzungen zu Störungen für das gesamte Umfeld führen könnten. Es soll ein attraktiver Gewerbe- und Wohnstandort entstehen, dessen Außenwirkung und Image durch solche Nutzungen nicht geschädigt werden sollte. Das Mischgebiet soll in erster Linie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen vorbehalten sein. Aus dem gleichen Grund sind auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind gemäß der §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Selm im gesamten Planbereich unzulässig.

Abweichend von den vorgenannten Regelungen können Verkaufsstätten mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, sofern das Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Grundlage für den durch Text festgesetzten Ausschluss des Einzelhandels in dem geplanten Mischgebiet ist das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Selm vom Oktober 2019. Demnach soll die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Selm und insbesondere die zentralen vorhandenen Versorgungsbereiche der Stadt erhalten und gestärkt werden.

Insgesamt dient das Standortkonzept einer standortgerechten Einzelhandelsentwicklung. Den zentralen Versorgungsbereichen 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. Bei den zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich grundsätzlich um jene innerstädtischen Bereiche, die herkömmlich über ein breit gestreutes, der verbrauchernahen Versorgung dienendes Angebot an Einzelhandelsbetrieben verfügen, welche durch großflächige Einzelhandelsbetriebe oder die Konzentration von kleinflächigen Betrieben in ihrer Existenz gefährdet werden könnten.

Mit der Festsetzung können indirekt zentrenschädigende Auswirkungen durch eine mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden. Außerdem sollen die Mischgebietsflächen neben der Wohnnutzung vor allem auch für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe vorgehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-20 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 entsprechend des Orientierungswertes des § 19 BauNVO für Mischgebiete beschränkt. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der für das an dieser Stelle bislang festgesetzte Gewerbegebiet eine GRZ von nur 0,4 vorsah, erfolgt somit eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung. Diese Erhöhung ist vor dem Hintergrund der präferierten Inanspruchnahme von Grund und Boden in baulich bereits vorgeprägten Bereichen und der Wiedernutzung von Flächen als angemessen und sinnvoll zu bezeichnen.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit im Rahmen der nach BauNVO für Mischgebiete üblichen Ausnutzungsziffern. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke fügt sich das Plangebiet in die Prägung der umgebenden Siedlungsstruktur ein.

Die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gesteuert. Entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Planung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

Es kann jedoch nicht sichergestellt werden, dass die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung alleine durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in der Örtlichkeit auch erkennbar umgesetzt wird, da relevante Spielräume bei den Geschosshöhen, Drempelein, etc. bestehen. Für das Mischgebiet wird daher ergänzend die zulässige Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen mit Bezug auf Normal-Null-Höhe (NHN) gemäß § 18 BauNVO

festgesetzt. Klarstellend wird definiert, dass gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen der oberste Dachabschluss einschließlich Attika gilt.

Die festgesetzten Gebäudeoberkanten für die Baugebiete liegen bei 67,2 m über Normalhöhennull (NHN). Bei dieser Bauweise ist - bezogen auf Geländehöhen der umgebenden Verkehrsflächen (diese liegen bei ca. 52,0 m über NHN) eine absolute Gebäudehöhe von bis zu 15,2 m möglich.

Mit den Festsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass sich die Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügen.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Wie im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan ermöglichen die Baugrenzen eine große, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche. Zu den Randbereichen wird ein Abstand von 3,0 m gesichert, in dem begrünte Vorgarten- und Randbereiche entstehen sollen.

In Richtung Süden sollen innerhalb des Grenzabstandes zur angrenzenden Wohnbebauung Balkone und Terrassen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird durch Text festgesetzt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Pflanzflächen sowie der festgesetzten Vorgartenflächen durch Erker und andere aus der Gebäudefront heraustretende Teile sowie durch Vordächer, Balkone und Terrassen mit ihren Überdachungen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO um bis zu 2,5 m überschritten werden dürfen.

6.3. Erschließung / ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen im Umfeld ist die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist über die Olfener Straße bzw. die Straße „Im Grünen Grund“ gesichert.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden im Kreuzungsbereich der Olfener Straße mit der Straße „Im Grünen Grund“ Zu- und Ausfahrten auf/von den Grundstücken ausgeschlossen. Daher wird hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6.4. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Umfeld von immissionsverursachenden Verkehrsanlagen kommt dem Aspekt des Schallschutzes im Planbereich eine besondere Stellung zu. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf,

24.06.2024) zur Änderung des Bebauungsplans wurden die auf das Plangebiet einwirkenden maßgeblichen Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr rechnerisch ermittelt und beurteilt. Dabei wurden im Rahmen des Schallgutachtens die von der DB AG zur Verfügung gestellten Zugverkehrsbelastungszahlen für das Jahr 2030 zugrunde gelegt, die von einer Verdoppelung des Zugaufkommens von derzeit 36 Zügen am Tag auf 72 Zügen nach Ausbau der Bahnstrecke ausgehen. Zudem wurden die etwaigen, durch den vorhabenbedingten Mehrverkehr hervorgerufenen Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld geprüft.

Die wesentlichen Aussagen der Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben.

Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Die Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet erfolgt rechnerisch unter Zugrundelegung der Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen- und Schienenverkehrswege mit einem digitalen Simulationsmodell. Als maßgebliche Emissionsquellen sind die nördlich liegende Olfener Straße und die westlich angrenzende Bahnstrecke zu nennen. Die im Osten angrenzende Straße „Im Grünen Grund“ ist nicht als Hauptverkehrsstraße zu klassifizieren; durch die aus energetischen Gründen vorgegebene Bauweise ist gegenüber den von dieser Straße ausgehenden Lärmemissionen bereits ein ausreichender Lärmschutz gegeben.

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 erwartenden Lärmsituation sowie auch die Herleitung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Ergebnis der Berechnungen ist, dass die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet an der der B 236 zugewandten Seite der Baugrenze vor mit Beurteilungspegeln von bis zu 70 dB(A) im Tageszeitraum und 61 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht werden. Im Nachtzeitraum liegt ein Beurteilungspegel von aufgerundet ca. 61 dB(A) ebenfalls an der in Richtung der Bahnstrecke orientierten Seite der Baugrenze vor.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden hier im Tageszeitraum um bis zu 10 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 11 dB überschritten. Im Nachtzeitraum liegt hier zudem eine Überschreitung des verwaltungsrechtlich als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Wertes von 60 dB(A) nachts vor.

Ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der vorhandenen und geplanten Bebauung liegen bei freier Schallausbreitung in weiten Teilen des Plangebiets Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte vor. Allerdings ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Bebauung in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte eingehalten werden können und im wesentlichen im Nahbereich der Straßen überschritten werden.

Bei Überschreiten der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr sollte im Bauleitplanverfahren eine besondere Abwägung für die geplante Nutzung erfolgen. Möglichkeiten der architektoni-

schen 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. Unter Berücksichtigung der passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse trotz der hohen Verkehrslärmbelastung gewährleistet werden, zumal im gesamten Verlauf der Olfener Straße Wohnnutzungen vorzufinden sind.

Geräuschemissionen durch Gewerbe

Relevante gewerbliche Lärmimmissionen sind nicht zu befürchten. Zwar liegen im Umfeld des Plangebietes einige Gewerbebetriebe; diese unterliegen jedoch im Bestand bereits Restriktionen durch die umliegende bestehende Wohnbebauung. Zudem sind sie auf Basis von Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 stark in ihren Emissionen eingeschränkt (Nutzungsbeschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Betriebsanlagen). Es ist somit davon auszugehen, dass hier eine Verträglichkeit der geplanten Mischgebietsnutzung mit der bestehenden gewerblichen Nutzung gegeben ist, sodass von einer Detailbetrachtung der Gewerbelärmimmissionen abgesehen werden konnte. Der Einfluss möglicher Gewerbelärmimmissionen wurde im Gutachten pauschal im Rahmen der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel (durch die Unterstellung einer Ausschöpfung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf dem Plangebiet) mitberücksichtigt.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld

Durch die vorgesehene Bebauung, in deren Rahmen gewerbliche und zu Wohnzwecken dienende Nutzungen entstehen können, sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Dies resultiert aus den planbedingten Mehrverkehren im Straßenverkehr im Plangebiet selbst und in der Umgebung. Hierzu existieren zwar keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben in Form von Richtwerten / Grenzwerten; nachteilige Auswirkungen sind aber zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden daher die schalltechnischen Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs ermittelt und beurteilt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zwar derzeit Teile des Plangebietes brachliegen; hier wäre aber aufgrund der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung bereits heute ein höheres Verkehrsaufkommen mit den damit verbundenen Lärmimmissionen möglich und zulässig.

Im Sinne eines worst-case-Szenarios wurde ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen für die im Plangebiet konkret vorgesehene Bebauung im Nordwesten auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes abgeschätzt. Demnach sind für die Seniorenwohnanlage und die Tagespflegeeinrichtung im Nordwesten des Plangebietes ca. 20 Stellplätze vorgesehen. Für eine perspektivische weitere Wohnnutzung im Südosten des Plangebietes können zusätzlich ca. 20 Wohneinheiten/Stellplätze angesetzt werden. Ausgehend von einem Ansatz von 6 Fahrten pro Stellplatz und Tag entspricht dies, bei Realisierung beider Nutzungen mit zusammen rund 40 Stellplätzen, einem Mehrverkehr von insgesamt 240 Fahrten pro

Tag. Unter der Annahme, dass je 50 % der Fahrten nach Osten und Westen erfolgen, ergibt sich für beide Richtungen ein Zusatzverkehr von 120 Fahrten am Tag.

Gemäß den Berechnungsergebnissen des Gutachtens zum einwirkenden Verkehrslärm ist im Umfeld der B 236, ohne Realisierung des Planvorhabens, mit Beurteilungspegeln von ca. 70 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts zu rechnen.

Mit einer Steigerung der Verkehrsmenge von 10.365 Kfz/24h im Null-Fall auf 10.485 Kfz/24h im Plan-Fall auf der B 236 ginge eine Steigerung der Verkehrslärmemissionen um ca. 0,05 dB einher. Die hierdurch hervorgerufene geringfügige Erhöhung der Verkehrslärmmissionen um deutlich weniger als 1 dB ist für das menschliche Ohr de facto nicht wahrnehmbar und unter Abwägungsgesichtspunkten daher auch im kritischen Bereich von > 60 dB(A) nachts hinnehmbar (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE).

Im vorliegenden Fall stellt die Ursache für die Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung nicht der Mehrverkehr aufgrund der Realisierung des Planvorhabens dar, sondern die bereits im Ohne-Fall vorliegende erhebliche Verkehrsbelastung im innerstädtischen Bereich.

Bei der abwägenden Gesamtbetrachtung der Lärmauswirkungen ist zu betrachten, dass die planbedingten Erhöhungen vor dem Hintergrund einer Nicht-Nutzung der brachliegenden Grundstücke ermittelt wurden, auch wenn auf den Grundstücken auch ohne die Änderung des Bebauungsplanes Nutzungen zulässig sind, die zu einer ähnlichen Erhöhung wie die Planung führen könnte. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche wird zudem das Erfordernis eines Mischgebietes mit einer hohen Gewichtung in die Abwägung eingestellt. Die Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander führt zu dem Ergebnis, dass die Beseitigung des städtebaulichen Missstands der brachliegenden Gewerbefläche sowie eine Stärkung des Wohnungsbaus und nichtstörender gewerblicher Nutzungen im Siedlungszusammenhang von Selm trotz der Verkehrslärmerhöhungen gegenüber der Nicht-Nutzung der Grundstücke weiterverfolgt wird. Wollte man eine Steigerung der Lärmmissionen in dem betroffenen Bereich vermeiden, würde jegliche bauliche Entwicklung -nicht nur im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes- unmöglich gemacht und es müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher die bereits jetzt zulässigen Nutzungen ausschließt. Dies würde dem Grundsatz einer Innenentwicklung, welcher über Bodenanspruchnahme und Verkehrsauswirkungen auch dem Belang des Klimaschutzes dient, widersprechen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Lage des Plangebietes mit der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV-Anbindungen Anreize zum Verzicht auf eine PKW-Nutzung bietet.

Daher sind die Auswirkungen durch Verkehrslärmmissionen auf die bestehende Bebauung im Plangebiet und im Umfeld insgesamt als hinnehmbar zu bewerten, auch da sie sich noch innerhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung befinden.

Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Da innerhalb des Planbereiches die angesetzten Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005-1 für Verkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten werden, ist zu prüfen, ob durch aktive oder passive Schutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz erreicht werden kann.

Gemäß den Berechnungsergebnissen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den, den Straßen bzw. der Zugstrecke zugewandten, Seiten der Baugrenze in allen Geschossen überschritten. Um hier eine wirksame Abschirmung aller Geschosse zu erzielen, wären, je nach Lage und Orientierung der Immissionsorte, folglich der jeweiligen Gebäudehöhe entsprechend hohe Lärmschutzwände an der Nordseite in Richtung der B 236 bzw. an der Westseite in Richtung der Bahnstrecke zu errichten. Dies ist bereits aus städtebaulicher Sicht innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches nicht umsetzbar.

Da aufgrund des Verkehrslärms aber ohne Umsetzung von aktiven Maßnahmen kein ausreichender Schallschutz im Sinne der DIN 18005-1 sichergestellt ist, empfiehlt es sich hier auf passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zurückzugreifen.

Da der Erhalt der Bestandsbebauung im Plangebiet nicht über Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt werden kann, werden die passiven Maßnahmen ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung bei freier Schallausbreitung auf das Plangebiet festgesetzt.

In dem Mischgebiet müssen daher bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach Gleichung (6) gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist. (Quelle: DIN 4109-1 Kapitel 7; Stand: Januar 2018).

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist dabei der Planurkunde anhand Isophon-Linien mit beigefügten dB(A) Angaben zu entnehmen. Zwischen zwei Isophon-Linien gilt der jeweils höhere Pegelwert.

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

Schutz der Nachtruhe

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallgedämpfte Lüftungen. Aufgrund der heute vorhandenen aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d.h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben; nur kurzzeitig werden Fenster zum Lüften geöffnet.

Für Schlafräume nachts kann aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Um auch zum Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherzustellen, wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet für Schlafräume fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für die Ermittlung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe wäre zunächst von einer freien Schallausbreitung auszugehen, so dass in diesem Fall im gesamten Plangebiet Maßnahmen erforderlich wären. Da jedoch davon auszugehen ist, dass die abschirmende Bestandsbebauung der alten

Molkereieinschließlich ihrer vorgesehenen Erweiterung dauerhaft bestehen bleibt, ergeben sich in der Praxis für Teile des Plangebietes geringe Beurteilungspegel als bei einer freien Schallausbreitung. Daher kann von der Festsetzung abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass nachts an den Fassaden Beurteilungspegel (Außenpegel Verkehrslärm) kleiner gleich 45 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegeln von kleiner gleich 45 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche

Gemäß der Rechtsprechung ist eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) überschreitet. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE).

In großen Teilen des Plangebietes wird unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung dieser Wert überschritten. Außenwohnbereiche südlich der Olfener Straße bzw. östlich der Bahnstrecke sind daher ohne weitere Maßnahmen nur an straßenabgewandten rückwärtigen Fassaden und an Teilen der Seitenfassaden möglich, da an den Fassaden zu den o.g. Verkehrswegen und an großen Teilen der äußeren seitlichen Fassaden Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum vorliegen, bei denen keine uneingeschränkte Kommunikation auf Außenwohnbereichen mehr sichergestellt ist. Der von den oben beschriebenen Überschreitungen des Beurteilungspegels von 62 dB(A) betroffene Bereich ist in der Planzeichnung als Isophone dargestellt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in dem Mischgebiet nördlich und westlich der 62 dB(A)-Isophon-Linie (Außenpegel Verkehrslärm) schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Schiebeverglasung), die die Einhaltung eines Beurteilungspegels von bis zu 62 dB(A) am Tag in den geschützten Bereichen sicherstellen, zulässig.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund der konkreten Bebauungssituation tagsüber an den Fassaden Beurteilungspegel (Außenpegel Verkehrslärm) kleiner gleich 62 dB(A) vorliegen. Ausnahmen sind auch zulässig bei durchgesteckten Wohnungen, die zusätzlich über einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der einen Beurteilungspegel (Außenpegel Verkehrslärm) kleiner gleich 62 dB(A) tagsüber aufweist.

Aufgrund der abschirmenden Wirkung der neu geplanten Bebauung sowie der Bestandsbebauung für den im Südosten gelegenen Teilbereich ist hier von erheblich geringeren Beurteilungspegeln auszugehen. Damit können große Teile der vorgesehenen Neubebauung voraussichtlich ohne erhebliche Einschränkungen in den Freibereichen geplant werden; die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten insgesamt gegeben.

Nachweis der Schallschutzmaßnahmen

Die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Ergebnisse zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln stellen keinen Schallschutznachweis dar, sondern können lediglich als

Eingangsdaten für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109 dienen. Das gutachterlich ermittelte Schalldämmmaß ist lediglich eine überschlägige Angabe zur Orientierung.

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.

In dem Schallschutznachweis gegen Außenlärm werden individuell für die geplanten Räume die Anforderungen an die Fassadenbauteile auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 a BauGB)

Die Neubebauung führt zum Verlust von mehreren Bäumen, die derzeit im Planbereich stehen. Als Ersatz für diesen Verlust wird festgesetzt, dass in dem festgesetzten Mischgebiet je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Baum der Arten Feld-Ahorn, Säulen-Hainbuche, Pyramiden- Hainbuche, Spitz-Ahorn oder vergleichbare, standortgerechte Baumarten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen ist. Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße des Mischgebietes sind somit mindestens 18 Bäume zu pflanzen. Um dauerhaft wirksame Lebensräume für die Bäume zu ermöglichen, müssen die Pflanzgruben mindestens einen durchwurzelbaren Raum von 12 m³ (z.B. 10 m² groß und min. 1,20 m tief) umfassen. Die jeweilige offene Baumscheibe muss mindestens 6 m² groß sein und im Umfeld von befestigten Flächen durch eine Randeinfassung zu sichern. Die vorgegebene Größe der Baumscheibe entspricht der Mindestgröße nach DIN 18916. Sie stellt das untere Maß als Voraussetzung für eine gesicherte (innerstädtische) Baumentwicklung dar.

Zur weiteren Minderung der mit der verdichteten Bebauung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass die entlang der angrenzenden Bahnlinie im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ausnahme von Flächen, die bereits mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind, mit heimischen Bäumen und Sträuchern der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen ist. Es sind mindestens 4 Pflanzen je laufender Meter zu setzen. Die verbleibenden Flächen sind dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und/oder Gräsern zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Zusammen mit den entlang der Olfener Straße bzw. der Straße „Im Grünen Grund“ festgesetzten Vorgartenbereiche, die nur für die Errichtung notwendiger Zufahrten und Zuwegungen befestigt werden dürfen, verbleibt im Plangebiet ein angemessener Grün- und Freiflächenanteil, der insbesondere in den Randbereichen optisch wirksam wird.

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 stadttökologisch 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.

6.6. Landesrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen soll ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit gesichert werden. So werden hinsichtlich der Dachform Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 50° als zulässig festgesetzt; zudem wird zur Beschränkung von Dachaufbauten festgesetzt, dass bei geneigten Dächern Gauben und Zwerchhäuser bis zu einer Länge von 50 % der jeweiligen Dachlänge zulässig sind.

Um insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unversiegelte und begrünte Straßenrandflächen zu sichern, dürfen die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche nur für die Errichtung notwendiger Zufahrten und Zuwegungen befestigt werden. Die übrige Fläche ist vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen, vollständig wasserdurchlässig anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die flächige Gestaltung mit Kies-, Schotter-, Splitt- und Steinflächen ist unzulässig.

6.7. Kennzeichnung

Die im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichneten Bereiche werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Die betroffenen Bereiche der beiden Altlastenverdachtsflächen Nr. 09/039 und 09/135 werden dabei als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, durch eine X-Linie gekennzeichnet.

Der Altstandort Nr. 09/220 wird dagegen als „Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen“ eingestuft und im Bebauungsplan durch eine Y-Linie gekennzeichnet.

Bei geplanten Baumaßnahmen, einer geplanten Nutzungsänderung und/oder Eingriffen in den Untergrund, sowie im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden als untere Bodenschutzbehörde im Vorfeld zu beteiligen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

6.8. 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, den Einsatz von Ersatzbaustoffen und das Vorgehen beim Auffinden von Kampfmitteln. Darüber hinaus wird auf artenschutzrechtliche Maßnahmen, Maßnahmen zum Baumschutz, die Berücksichtigung der Stellplatzsatzung, notwendige Entwässerungsplanungen 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 in den umliegenden öffentlichen Verkehrsstraßen sichergestellt werden; bereits heute besteht für die im Plangebiet liegenden und genutzten Grundstücke ein Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im den das Plangebiet umgebenden Straßen finden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle, über die die heutigen Nutzungen bereits entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser kann auch zukünftig über die vorhandene öffentliche Kanalisation im Verlauf der Olfener Straße abgeleitet werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist vor dem Hintergrund der anthropogenen Bodenauffüllungen im Plangebiet nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sollen die Teile des Plangebietes, welche an der Olfener Straße liegen, im Trennsystem an die Kanäle in der Olfener Straße angeschlossen werden. Da der Regenwasserkanal hier bereits stark belastet ist, kann zusätzliches Niederschlagswasser nur gedrosselt mit einem Drosselabfluss von ca. 10l/sec eingeleitet werden.

Der südöstliche Teil des Plangebietes soll an den Mischwasserkanal „Im Grünen Grund“ angeschlossen werden. Auch hier ist eine Drosselung der einzuleitenden Regenwassermenge auf ca. 10l/sec erforderlich.

Im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren sind die notwendigen Rückhaltemaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Einleitmengen auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen (z.B. Stauraumkanäle). Die zu treffenden Maßnahmen müssen eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers sicherstellen, so dass die Einleitmenge auf den jeweils zulässigen Anschlusswert begrenzt ist. Eine entsprechende Entwässerungsplanung ist bei einer Neubebauung vorzulegen und mit dem Kreis Unna (Untere Wasserbehörde) abzustimmen.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die im Gegensatz zum bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan neu festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Flachdächern auch zu einer Minderung sowie zeitlichen Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses und damit zu einer Entlastung des Kanalnetzes beitragen.

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.

Laut den Klimakarten des Klimaservers des Regionalverbandes Ruhr liegt das Plangebiet im Klimatop „Gewerbe- / Industrieklima“. Dieses Klimatop ist durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad, einen meist geringen Vegetationsanteil und überwiegend geringe Rauheitslängen gekennzeichnet.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und 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. Besondere Maßnahmen zum Klimaschutz sind daher nicht vorgesehen; allerdings werden die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auch klimatisch positive Auswirkungen haben.

9. Umweltbelange

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden soll, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Ein Umweltbericht wird auf Grundlage von § 13a BauGB nicht erstellt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7 „Grüner Weg“, 2. Änderung " werden im Folgenden die Belange der Umweltschutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB aber zusammenfassend dargelegt und bewertet:

9.1. Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen, bedingt durch Straßenverkehr von den umliegenden Verkehrsstraßen, und der westlich angrenzenden Bahnstrecke ein. Dies macht die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist keine relevante zusätzliche Verkehrserzeugung auf den umliegenden Straßen zu erwarten. Die Erhöhung der Immissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen liegt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Wesentliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf schützenswerte Nutzungen infolge zunehmender Verkehrsbelastungen sind insgesamt nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist als Privatgrundstück nicht öffentlich zugänglich und hat somit keine Bedeutung für die Naherholung. Für die Bewohner und Nutzer der zukünftigen Gebäude werden anzulegende Gartenflächen Aufenthalts- und Erholungsfunktionen bieten.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen als nicht erheblich anzusehen.

9.2. Schutzgut Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet ist weitgehend durch die Bestandsbebauung geprägt, die auch betriebliche Freiflächen umfasst. Der ökologische Wert der Flächen wird aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs weitgehend als wenig hochwertig eingeschätzt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Zudem wäre eine Bebauung in ähnlichem Umfang bereits auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes möglich.

Durch die Baumaßnahmen werden größtenteils bereits genutzte Flächen ohne bioökologische Bedeutung in Anspruch genommen. Mit der Dachbegrünung von großen Teilen der Neubebauung wird sich eine geringfügige Verbesserung der bioökologischen Situation

einstellen. Die Analyse der biotischen Ausstattung des Plangebietes lässt keine Aspekte erkennen, die prinzipiell gegen die Realisierung der Planung sprechen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Vielfalt und Landschaft als nicht erheblich anzusehen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung (ASP 1. Stufe) (umweltbüro essen, 02.05.2024) wurde die Wirkung des geplanten Vorhabens auf das ermittelte Artenspektrum beschrieben. Dazu erfolgte die Auswertung vorhandener Informationssysteme (Fachinformationssystem FIS des LANUV) und eine Einschätzung des Potentials des Geländes.

Während der im Zuge der Artenschutzprüfung durchgeführten Begehung konnten keine planungsrelevanten Arten (Vögel und Säugetiere) auf der Vorhabenfläche festgestellt werden.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten wurden in der Region in Siedlungsräumen allgemein verbreitete und häufige Vogelarten festgestellt. Es wurden keine Großnester oder Horstbäume angetroffen. Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung aller im FIS verzeichneten planungsrelevanten Vogelarten auszuschließen.

Hinsichtlich der nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, sofern die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eingehalten werden.

Für die Vertreter der Artengruppe der Fledermäuse ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ebenfalls auszuschließen, da von der Planänderung keine Fledermausquartiere direkt betroffen sind (keine Höhlenbäume, kein Abriss von Gebäuden).

Die artenschutzrechtlichen Belange sind insgesamt nicht in einer Weise betroffen, die der Realisierung der Planungsziele prinzipiell entgegenstehen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG für die Aufstellung des Bebauungsplanes auszuschließen.

Allerdings ist auf die Notwendigkeit zu verweisen, bei der Sanierung des ehemaligen Molke- reigebäudes die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu prüfen, da auch eine Nachnutzung zu beträchtlichen Veränderungen am Gebäude führen wird. Für eine Sanierung bzw. Umnutzung zu erhaltender Bestandsgebäude ist v. a. in Hinblick auf den Schutz gebäudebewohnender Fledermausarten eine artenschutzrechtliche Prüfung angezeigt, bei der sich gegebenenfalls Vermeidungs-, Schutz- sowie Ausgleichsmaßnahmen als erforderlich erweisen könnten.

Ergänzende Hinweise aus gutachterlicher Sicht:

Aus gutachterlicher Sicht und aus allgemeinen Gründen des Artenschutzes wird empfohlen, bei den neuen Gebäuden Maßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse vorzusehen. Gleiches gilt für Vögel, v. a. in diesem Fall für Haussperlinge, weil die Anzahl für sie geeigneter Nistmöglichkeiten durch Sanierungen und Abbrüche von Gebäuden – wie auch bei Hangplätzen von Fledermäusen – massiv zurückgegangen ist. In Hinblick auf Fledermäuse

könnten diese Maßnahmen gleichzeitig auch dazu dienen, absehbare Sanierungsarbeiten zu erleichtern.

Es liegen noch keine detaillierten Planungen zu den neuen Gebäuden vor, weshalb auf das Problemfeld „Vogelschlag an Glas“ nur allgemein hingewiesen werden kann. Vor allem in Eckbereichen verursacht Klarglas fehlerhafte Wahrnehmungen bei Vögeln, indem eine Durchfliegbarkeit angenommen wird. Beispiele für Möglichkeiten, dies zu verhindern, sind selbsttönendes oder getöntes Glas und spezielle auf das Sehen der Vögel abgestimmte Muster im Glas.

Da einige Bäume angrenzend zur Baufläche stocken und erhalten bleiben, sind Maßnahmen zum Baumschutz (v. a. Stamm- und Wurzelwerk) vorzusehen, um Schädigungen aus Unachtsamkeit zu vermeiden und den dauerhaften Erhalt des Baumbestandes sicherzustellen (DIN 18920 und RAS-LP44).

9.3. Schutzgut Fläche

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen insbesondere Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Planbereich befindet sich innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 (1. Änderung) innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Selm. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird nur eine geringfügige Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht.

Mit dem Planungsvorhaben sind keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche verbunden.

9.4. Schutzgut Boden

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Flächen, die auf Grund ihrer früheren oder derzeitigen gewerblichen Nutzung im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet sind. Es handelt sich um die Flächen 09/039, 09/135 sowie 09/220. Die durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen zur Ermittlung und Bewertung möglicher Bodenbelastungen haben keine Anhaltspunkte ergeben, die die angestrebte Nutzung grundsätzlich in Frage stellen würden. Im Zuge der Umsetzung der Bebauung werden möglicherweise noch vorhandene Belastungsschwerpunkte beseitigt, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein werden.

Aufgrund der Verdachtsflächen im Geltungsbereich ist im Rahmen von nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren mit Auflagen bzw. Nebenbestimmungen der Unteren Bodenschutzbehörde (z.B. gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten, Bodenaustausch/-auftrag) zu rechnen.

Das Vorhaben hat keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Vergleich zum geltenden Planungsrecht zur Folge. Generell sind ausschließlich Böden betroffen, die keines besonderen Schutzes bedürfen und bereits massiv anthropogen verändert sind.

9.5. Wasser

Im Plangebiet wie auch unmittelbar daran angrenzend gibt es keine Oberflächengewässer. Es ist keine Trinkwasserschutzzone ausgewiesen.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades erheblich eingeschränkt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet auch weiterhin nicht vorgesehen, da das anfallende Regenwasser über das Kanalnetz im Trennsystem leistungsgerecht (nach notwendigen Rückhaltemaßnahmen) abgeführt werden kann. Allerdings werden die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen von Dächern zu einer Minderung des Oberflächenwasserabflusses führen.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschläge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Wasser dienen, sind insgesamt nicht vorgesehen.

Aufgrund der bereits erfolgten Nutzung der Flächen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

9.6. Schutzgut Luft und Klima

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich ein kleinflächiger Bereich innerhalb einer bebauten Siedlungsstruktur überplant.

In Folge der Planung wird es bau- und betriebsbedingt zu einer geringfügigen Verkehrszunahme kommen, mit der aber keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität des Bioklimas durch Stäube und Abgase einhergeht. Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima von Selm sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes zu vernachlässigen.

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind keine erheblichen verkehrlichen Zusatzbelastungen und daraus resultierende lufthygienische Auswirkungen zu erwarten. Die einschlägigen Maximalwerte werden für alle relevanten und untersuchten Schadstoffe voraussichtlich eingehalten. Da bereits heute Nutzungen vorhanden sind bzw. planungsrechtlich zulässig wären, werden in Folge der geänderten Baugebietsfestsetzung auch keine gegenüber dem geltenden Planungsrecht zusätzlichen Treibhausgasemissionen entstehen. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht. Die Analyse der

klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse lässt insgesamt keine Aspekte erkennen, die prinzipiell gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen.

Insgesamt sind mit dem Planungsvorhaben keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima verbunden.

9.7. Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits heute Bestandteil des Siedlungsbereiches von Selm und hat keine Anbindung an die freie Landschaft. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der starken anthropogenen Überformung sind die Flächen landschaftsästhetisch als unbedeutend zu bewerten.

Die vorgesehene Neubebauung fügt sich grundsätzlich in das vorhandene Ortsbild ein. Sie ist hinsichtlich ihrer baulichen Ausprägung und Größe aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als ortsangepasst zu bewerten.

Insgesamt sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

9.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte und potenziell negativ betroffene Kulturgüter sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Umfeld nicht.

Unmittelbare Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

9.9. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Wirkung eines Vorhabens im Naturhaushalt besteht in der Regel in der Versiegelung von Boden und in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Relevante, für dieses Vorhaben zu beachtende Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

9.10. 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 zu den Nutzungen im Plangebiet verursacht. Erhebliche Auswirkungen sind aber nicht zu erwarten.

Das anfallende Abwasser sowie die Abfälle werden ordnungsgemäß beseitigt. Das Niederschlagswasser kann dem Kanalnetz zugeführt werden. Die Entsorgung der bei bestimmungsgemäßer Nutzung anfallenden Abfälle ist durch die örtlich tätigen Müllentsorgungsunternehmen gewährleistet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es ist vorgesehen, das Gebäude der Alten Molkerei umfangreich energetisch zu sanieren, so dass der Standard eines „KfW-Effizienzhaus 55 EE“ erreicht wird. Dazu sollen alle Außenbauteile (Außenwände, Dach, Fenster etc.) entsprechend gedämmt bzw. ausgetauscht werden. Für die Wärmeversorgung ist zudem eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung einbauen. Zusätzlich kommt auch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine PV-Anlage zur Stromerzeugung zum Einsatz.

Auch für eine mögliche weitere Bebauung, für die derzeit keine konkrete Planungsabsicht besteht, werden durch die entsprechende Gesetzgebung (insbesondere das Gebäudeenergiegesetz) hohe Anforderungen an die energieeffiziente Ausgestaltung von Neubauten und die Nutzung erneuerbarer Energien gestellt, so dass entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich sind. Für eine Neubebauung werden aus wirtschaftlichen Gründen Öl- und Gasheizungen momentan ohnehin nicht mehr nachgefragt.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Landschaftsplanes. Zu berücksichtigende 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 Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Auswirkungen auf die lufthygienische Situation sind oben beschrieben (siehe Kapitel 9.6).

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dient der Nutzbarmachung von innerhalb des Siedlungszusammenhanges liegender, erschlossener Flächen. Damit wird ein sinnvoller und sparsamer Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt, da die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich abgemindert wird.

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

Landwirtschaftliche Flächen oder Waldflächen sowie für Wohnzwecken genutzte Flächen sind von der Planung nicht negativ betroffen.

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

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten bei einem Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Anfälligkeit des Vorhabens und seiner Umweltbelange gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans sind im Falle von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich erhöhten Risikos für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdbeben und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Verkehrsunfällen, Bränden oder Explosionen oder anderen katastrophentypischen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Das Vorhaben im Plangebiet hat keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Das Plangebiet unterschreitet die Achtungsabstände von Störfallanlagen nicht.

10. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte**10.1. Flächenbilanz**

Flächenkategorie	Fläche (ca.)	Anteil (ca.)
Räumlicher Geltungsbereich	9.240 m ²	100,0 %
- Mischgebiet	9.240 m ²	100,0 %
- davon überbaubare Grundstücksfläche	7.820 m ²	84,6 %
- davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.420 m ²	15,4 %

10.2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung von förmlichen Bodenordnungsverfahren ist zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

10.3. Kosten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Selm keine Kosten verbunden. Sämtliche gegebenenfalls entstehenden Kosten werden von einer Investorengemeinschaft übernommen.

atelier stadt & haus, Essen, 31.03.2025

Bearbeitung: Mario del Vecchio

Stadt Selm

Der Bürgermeister

Gez. Orłowski

Selm, den 22.05.2025

Folgende Gutachten liegen der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde:

- Historische Nutzungsrecherche und Untersuchungskonzept zur Altlastenuntersuchung, dbt umwelt GmbH, Dormagen, 01.03.2024
- Altlastenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung, dbt umwelt GmbH, Dormagen, 22.05.2024
- Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, umweltbüro essen, Essen, 02.05.2024
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Grüner Weg“ 2. Änderung der Stadt Selm, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 24.06.2024