

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 62 „Pädagogenweg“ der Stadt Selm

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Dabei sind folgende Punkte zu behandeln:

Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Für das ehemalige Grundstück der Pestalozzischule am Pädagogenweg östlich des Zentrums von Selm werden mit dem Bebauungsplan Nr. 62 „Pädagogenweg“ und der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folge-nutzung geschaffen. Grundlage der Planung ist das Konzept eines Investors, welches an dem Standort die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern und einer Kindertagesstätte vor-sieht.

Auf der Grundlage der Ausweisung des Flächennutzungsplanes, der für Teile des Planberei-ches „Baufläche für den Gemeinbedarf“ darstellt, konnte die Kindertagesstätte bereits im Vorfeld genehmigt werden. Für diesen Bereich erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung ei-ner Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.

Als Voraussetzung für die angestrebte ergänzende Wohnbebauung ist jedoch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zwin-gend erforderlich. Zukünftig stellt der Flächennutzungsplan für diesen Bereich „Wohnbauflä-che“ dar; der Bebauungsplan Nr. 62 setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Pädagogenweg“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Um-weltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsrege-lung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Gelän-debegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit den eingeholten Untersuchungen (Lärmtechnische Untersuchung, Geotech-nische Eignungsgutachten, Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes) eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener In-formationen wurden durch den Kreis Unna und die Fachämter der Stadt Selm (u.a. Stadtpla-nungsamt, Umweltamt und Untere Naturschutzbehörde) zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen untersucht. Die wesentlichen Auswirkungen ergeben sich durch die kleinflächige Inanspruchnahme von Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Ver-lust von Waldflächen wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den Bebau-ungsplan Nr. 62 bilanziert und kompensiert. Das ermittelte Kompensationsdefizit sowie der erforderliche Waldausgleich werden über das vertragliche Ausgleichsmanagement zwischen

der Stadt Selm und dem Kreis Unna unter Inanspruchnahme eines Wald-Ökokontos des Kreises in der Gemeinde Bönen ausgeglichen.

Auch die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG wurden geprüft. Das Entfernen von Bäumen kann zur Zerstörung potentieller Brutplätze bzw. Fledermausquartiere führen. Darüber hinaus kann es zu Störungen während der Brutzeit sowie zur Tötung von Einzelindividuen kommen. Zur Vermeidung dieser potentiellen Konflikte werden Maßnahmen zur Bauzeitenregelung bzw. eine Einschränkung der Fällzeiten, eine ökologische Baubegleitung sowie die Schaffung von Fledermausersatzquartieren bzw. die Sicherung von Quartierbäumen vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt können bei Beachtung der genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. kompensiert werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu befürchten; die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht insgesamt unkritisch ist. Auch für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung und zur Kompensation von Eingriffen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Aus der Öffentlichkeit ging im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme ein, die Anregungen und Fragen zur Plankonzeption enthielt. Der Anregung, eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen, wurde im Hinblick auf die fehlende Grundlage in der Stadt Selm nicht gefolgt, da eine stadtweit einheitliche Regelung in Bezug auf die Festsetzung von Dachbegrünungen bislang nicht vorliegt. Die weiteren Fragestellungen konnten im Rahmen der Abwägung beantwortet werden.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

Auch im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben und die daraus resultierende Erforderlichkeit zur Durchführung der Bauleitplanverfahren vorgebracht. Zum Stadium der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden im wesentlichen Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf gegeben. Diese Untersuchungen (u.a. Umweltbericht, Artenschutzprüfung, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Bodenuntersuchungen) wurden bis zur Entwurfsfassung erstellt und in der Planbegründung erläutert. Im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine inhaltlichen Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Aufgrund der Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung redaktionell ergänzt (Aufnahme eines textlichen Hinweises zu einer bestehenden Altablagerung; geänderte Adresse der Eigentümerin des Bergwerksfeldes).

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des bestehenden Bedarfes an Kita-Plätzen in der Stadt Selm bot es sich an, die bislang für den Gemeinbedarf -Schule- genutzte Fläche auch weiterhin durch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte für den Gemeinbedarf zu nutzen. Da nicht das gesamte Schulgelände für diese Einrichtung benötigt wird, bot sich nach Aufgabe des Schulbetriebes für die übrigen freiwerdenden Flächen eine der Lage angemessene Nachfolgenutzung an.

Da die Schuleinrichtung an dem konkreten Standort aufgegeben wurde, kamen keine alternativen Standorte in Betracht. Da zudem das privatwirtschaftlich initiierte Projekt eines Investors der Zielsetzung der Stadt Selm einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung auf brachgefallenen Flächen entspricht, wurden alternative Planungsmöglichkeiten nicht untersucht. Diese sind aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des Siedlungszusammenhangs und der umgebenden Wohnbebauung auch nur bedingt sinnvoll. Alternative Nutzungen für das Gebäude selbst (anderweitige Neu-/Wiedernutzung) waren aufgrund der Bausubstanz nicht möglich.

Das der Bauleitplanung zugrunde liegende Erschließungs- und Nutzungskonzept baut auf den vorhandenen Erschließungsstrukturen auf. Das Bebauungskonzept wurde unter Berücksichtigung eines angemessenen Waldabstandes auf den bislang vom Schulgebäude in Anspruch genommenen Flächen entwickelt. Insgesamt ergeben sich hinsichtlich der Bebauungskonzeption keine sinnvollen Alternativen, die mit erheblich geringeren Umweltauswirkungen verbunden wären.

Stadt Selm
Der Bürgermeister
gez. Orłowski
Selm, den 26.01.2021