

# Begründung

zur

## **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 der Stadt Selm "Industrie- und Gewerbegebiet an der Industriestraße"**

Stadt Selm  
Stadtentwicklung und Bauen  
Adenauerplatz 2  
59379 Selm

[www.stadtselm.de](http://www.stadtselm.de)  
[info@stadtselm.de](mailto:info@stadtselm.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 der Stadt Selm

"Industrie- und Gewerbegebiet an der Industriestraße"

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNISS DER PLANAUFSTELLUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSVORHABEN</b> .....	<b>8</b>
5.1	Landesplanerische Zuordnung.....	8
5.2	Regionalplan8- Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – Westlicher Teil - .....	8
5.3	Bauleitplanung .....	8
5.4	Vorbeugender Hochwasserschutz .....	9
5.5	Landschaftsplan Nr. 3 für den Raum Selm .....	10
5.6	Klima- und Lufthygienegutachten für den Kreis Unna .....	10
5.7	Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Selm.....	10
5.8	Stadtökologisches Gutachten .....	10
5.9	Sonstige fachspezifische Untersuchungen .....	11
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>ERLÄUTERUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>12</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Dachneigung.....	14
8.4	Flächen für Versorgungsanlagen .....	14
8.5	Örtliche Bauvorschriften – textliche Festsetzungen .....	14
<b>9</b>	<b>NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE</b> .....	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>ALTLASTEN/ BODENHYGIENISCHE UNTERSUCHUNG</b> .....	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN</b> .....	<b>20</b>
<b>14</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>21</b>
<b>15</b>	<b>NATURSCHUTZRECHLICHE BELANGE</b> .....	<b>21</b>

---

15.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	21
15.2	Umweltprüfung.....	21
<b>16</b>	<b>ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>22</b>
<b>17</b>	<b>ERSCHLIEßUNG/ REALISIERUNG/ FINANZIERUNG .....</b>	<b>23</b>
	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>24</b>

## 1. EINLEITUNG

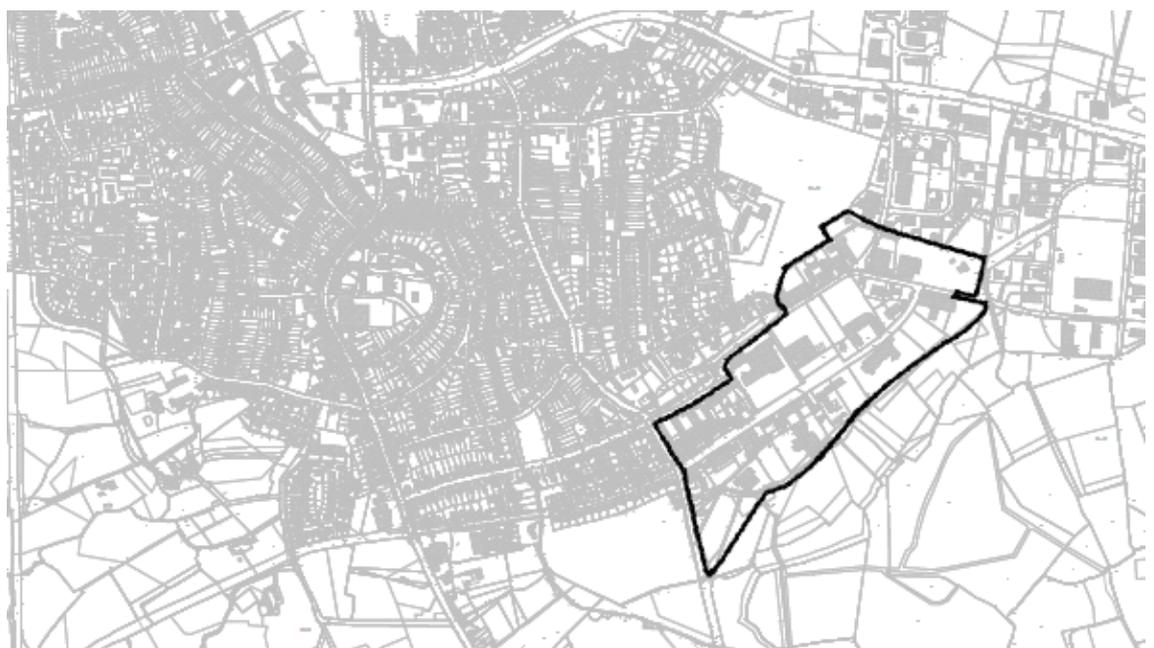
Die Stadt Selm beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 67 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Industriestraße“ einer 4. Änderung zu unterziehen.

Durch dieses Verfahren soll die Art der Flächennutzung dem aktuellen Bedarf bzw. den besonderen Anforderungen des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes an der Industriestraße durch Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes angepasst werden.

## 2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet bildet den südöstlichen Abschluss der Ortslage Selm zum Außenbereich. Es hat sich aus dem Standort der früheren Zeche Hermann entwickelt, die bereits in den 1920er Jahren stillgelegt wurde. Auf den ehemaligen Bergwerksflächen siedelten sich insbesondere in den 1950 und 1960er Jahren eine Reihe von Gewerbebetrieben an, oftmals einschließlich eines betriebsbedingten Wohnungsangebotes. In zwei größere Gewerbehallen rückten später, nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen, Angebote aus dem Freizeitbereich nach, die dadurch einen erheblichen Teil der Gewerbegebietsfläche in Anspruch nahmen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und seiner nachfolgenden Änderungen sowie durch gezielten Grunderwerb wurde es der Stadt Selm ermöglicht, hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Gebietes steuernd einzugreifen.

Aus der nachfolgenden Abbildung geht die Lage und Abgrenzung innerhalb des Stadtteils Selm hervor:



Das Plangebiet wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend als gewerbliche Baufläche bzw. Wohnbaufläche im südwestlichen Randbereich genutzt.

### **3. ANLASS UND ERFORDERNISS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Stadt Selm hat es sich zum Ziel gemacht, die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung auf die beiden Siedlungsschwerpunkte der Ortsteile Selm und Bork zu beschränken. Die im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie aktuelle vorgenommenen Erhebungen belegen eine kontinuierliche Nachfrage in beiden Stadtteilen. Der überwiegende Anteil der Grundstücksverkäufe erfolgt an innergemeindlich verlagernde und erweiternde Betriebe. Diese Entwicklung entspricht den Zielen der Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsplanung Selms. Damit soll zum einen ein Abbau des hohen Pendlerüberschusses und zum anderen eine Qualitätsverbesserung in den Stadterneuerungsgebieten durch Auflösung von Gemengelage erzielt werden. Diese Zielsetzung war bereits Grundlage der Gewerbeflächenbedarfsermittlung der Flächennutzungsplanneuaufstellung im Jahre 1997.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächenpotenziale sind im Wesentlichen erschöpft, und die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden neue Industrie- und Gewerbegebiete nur in sehr begrenztem Maße zulassen. Ein stadtentwicklungsplanerisches Ziel der Stadt Selm ist es daher, die bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen für produzierende sowie handwerkliche Betriebe zu sichern und diese ggf. den Bedürfnissen entsprechend flexibler zu gestalten. Diese Betriebe können, anders als z.B. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen kaum in andere Baugebietskategorien ausweichen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes sollte den gewerblichen Charakter des Industriegebietes erhalten. Um diesen Bereich für produzierende und handwerkliche Betriebe zu sichern, enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Steuerung und zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und von Vergnügungsstätten. Aktuell herrscht aufgrund der gemischten Nutzungen im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet an der Industriestraße in Selm eine Gemengelage. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes soll durch neue textliche Festsetzungen eine den Bedürfnissen entsprechende Flexibilität ermöglicht werden, sodass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig und allgemein darstellbar sind. Außerdem soll das betriebsgebundene Wohnen im gesamten Bebauungsplangebiet allgemein zulässig sein. Diese Ausnahmeregelung soll nur gültig sein, wenn bereits bestehende Betriebe in Ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Im Rahmen der 4. Änderung werden die inhaltlichen Zielrichtungen und Planungsvorgaben der bereits in den Jahren 2003 und 2005 durchgeführten Änderungsverfahren zur 1., 2. Und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 übernommen.



## 5. PLANUNGSVORHABEN

### 5.1 Landesplanerische Zuordnung

Die Stadt Selm liegt am nordöstlichen Rande des Ruhrgebietes, zwischen dem Bevölkerungsballungsraum des Reviers und dem weiträumig besiedelten Münsterland. Sie ist in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Dortmund und des südlich angrenzenden Mittelzentrums Lünen eingebunden. Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung der Landesplanung ist Selm im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum dargestellt.

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund / Unna / Hamm formuliert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die bei der gemeindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus stellt sich der Regionalplan als so genannter Landschaftsrahmenplan dar, der durch die Landschaftspläne zu konkretisieren ist.

Die Bundesstraße B 236 sowie mehrere Land- und Kreisstraßen verbinden die Stadt mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz. Die Bahnlinie Dortmund-Gronau durchquert das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung mit Haltepunkten in Selm, Selm-Beifang und Bork.

Die zusammenhängenden Siedlungsbereiche von Selm-Altstadt und -Beifang bilden den Siedlungsschwerpunkt Selm, dem die Stadtzentrumsfunktion zukommt. Als weiterer Siedlungsschwerpunkt hat Bork Nahversorgungsfunktionen zu erfüllen. Der abseits der beiden Siedlungsschwerpunkte gelegene Ortsteil Cappenberg ist nach Landesplanung als Wohnplatz kategorisiert.

### 5.2 Regionalplan

#### - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – Westlicher Teil -

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der mit Erlass des Ministers für Verkehr, Energie und Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17.06.2004 genehmigte Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

Der Bebauungsplan widerspricht daher den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht.

### 5.3 Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1997 stellt den überwiegenden Bereich des Plangebietes im Nordosten als „gewerbliche Baufläche“ und den südwestlichen Bereich als Wohnbaufläche bzw. Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche dar. Auch die Grünfläche innerhalb der „gewerblichen Baufläche“ nördlich der Industriestraße ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die neuen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Schaffung einer Ausnahmeregelung für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie zur allgemeinen Zulässigkeit des betriebsgebundenen Wohnens widersprechen demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 67 wurde im Jahr 2000 aufgestellt.

Im Jahr 2003 erfolgte für einen Teilbereich nordöstlich der Industriestraße ein 1. Änderungsverfahren, das die Realisierung einer WA-Nutzung vorsah. In diesem kleinen Teilbereich wurden zur Steuerung der Neubebauung umfassende gestalterische Festsetzungen festgeschrieben, die die Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Grundstücksflächen regelten. Im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden nur die gestalterischen Festsetzungen, die Kernaussagen über das die Grundstücksbebauung beinhalten, übernommen. Dies geschah zum Einen, weil durch die erfolgte Realisierung dieser Bebauung in den letzten Jahren die Notwendigkeit zur Reglementierung einer Neubebauung nicht mehr bestand und weil zum Anderen die Stadt Selm in der Zwischenzeit dazu übergegangen war, nicht mehr in diesem starken Maße gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen festzuschreiben.

Im Jahr 2005 erfolgte das 2. Änderungsverfahren, das in einem Teilbereich die Umwandlung von MI-Fläche in GE-Fläche vorsah (nördlich Industriestraße) und die Bebaubarkeit einer MI-Fläche bzw. Gemeinbedarfsfläche im südwestlichen Plangebiet umfasste. Die Festsetzungen dieser 2. Bebauungsplanänderung werden komplett übernommen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden neue textliche Festsetzungen aufgenommen, die eine Ausnahmeregelung schaffen, wodurch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig und allgemein dargestellt werden können. Außerdem wird das betriebsgebundene Wohnen im gesamten Bebauungsplangebiet allgemein zulässig sein.

## **5.4 Vorbeugender Hochwasserschutz**

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, die für den Hochwasserschutz von Bedeutung sind.

In der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Münster für den Bereich „Selmer Bach“, Stand Juni 2011, sind die Überschwemmungsgebiete des Selmer Bachs und des Mühlenbachs, die südlich bzw. südwestlich des Plangebietes verlaufen, dargestellt.

Danach liegt der Überschwemmungsbereich für das für die Festlegung eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes maßgebliche Regenerereignis HQ100 (100-jähriges Regenerereignis) außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Bei dem Regenerereignis EHQ (Extremhochwasser) befindet sich ein kleiner Randbereich im südwestlichen Plangebiet der GE-Fläche innerhalb des Überschwemmungsbereichs.

Durch den abgeschlossenen Bau der durch einen Planfeststellungsbeschluss gesicherten „Ersatzstraße Buddenberg“, der Umgehungsstraße K 44 n, wird dieser Bereich durch den Straßen-

körper vom Überschwemmungsbereich abgetrennt, so dass hier zukünftig keine Hochwassergefahr besteht.

### **5.5 Landschaftsplan Nr. 3 für den Raum Selm**

Die für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 relevanten Flächen sind im Landschaftsplan Nr. 3 für den Raum Selm nicht erfasst.

### **5.6 Klima- und Lufthygienegutachten für den Kreis Unna**

Für das Stadtgebiet Selm wurden durch den Kommunalverband Ruhrgebiet im Jahre 1993 die klimatologischen Verhältnisse durch Messen und anhand der vorhandenen Daten beschrieben und bewertet. Aus den Ergebnissen der Untersuchungen und ihrer Bewertungen ergibt sich laut Gutachten der Schluss, dass auf dem Selmer Gebiet keine signifikant negativen Erscheinungen auftreten.

Die Klimaanalyse weist in der synthetischen Klimafunktionskarte dem Bereich des Bebauungsplangebietes (Bebauungsplan Nr. 67) dem „Dörflichen Klima“ zu:

Siedlung steht ringsum im Einfluss des Freilandes, Abbau der Extreme, Dämpfung der Winde, geringe Temperaturerhöhung, Feuchte normal, günstige Strahlungsbedingungen.

Überlagert wird diese Darstellung durch eine Signatur „Industrie- und Gewerbeklima“.

Bei hoher Versiegelung starke sommerliche Aufheizung, relativ trocken, stärkere Veränderung des Windfeldes, meist intensive Wärmeinseln, hohe Abwärme und hohe Emissionen von Lärm- und Luftschadstoffen.

Planungshinweise für dieses Gebiet werden nicht formuliert.

### **5.7 Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Selm**

Der Rat der Stadt Selm hat im Okt. 2019 das integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Selm beschlossen, das als Entscheidungs- und Planhilfe für zukünftige Klimaschutzaktivitäten in Selm dient. Das Klimaschutzkonzept wurde im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative der Bundesregierung gefördert. Es bündelt ein Maßnahmenprogramm in unterschiedlichen Handlungsfeldern und stellt Projekte zur Einsparung von Treibhausgasemissionen bereit. In den Handlungsfeldern „Übergreifende Maßnahmen“, „Kommunale Gebäude und Anlagen“, „Bildung“, „Nachhaltige Mobilität“, „Gebäudeenergieeffizienz“, „Öffentlichkeitsarbeit“ und „Ver- und Entsorgung“ werden insgesamt 41 Maßnahmen aufgeführt, mit denen die Treibhausgasemissionen in Selm reduziert werden sollen. Ein Teil dieser und weiterer Maßnahmen befindet sich bereits in der Umsetzung.

Das Konzept enthält keine räumlichen Vorgaben für das Plangebiet.

## 5.8 Stadtökologisches Gutachten

Das im Jahre 1992 im Auftrag der Stadt Selm vom Kommunalverband Ruhrgebiet vorgelegte stadtökologische Gutachten enthält die Ergebnisse empirischer Erhebungen im Sinne einer Stadtbiotopkartierung im sog. besiedelten Bereich und ergänzende planerische Empfehlungen für eine stadtökologisch verträgliche Stadtentwicklung.

Das Stadtökologische Gutachten unterscheidet bei der Erfassung der stadtökologisch bedeutsamen Räume „A-Flächen“ (Flächen mit besonderer Eignung für den Arten- und Biotopschutz im besiedelten Bereich) und „B-Flächen“ (Flächen ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aber mit wichtiger stadtökologischer Bedeutung).

Für die innerhalb des Bebauungsplans gelegenen A-Flächen (Nr. 37 Chemaperm-Gelände und Nr.39 Garten an der Industriestraße) gelten seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2000 Ausweisungen als Gewerbe- oder Industriegebiet.

Die vorhandenen Baurechte wurden für das Chemaperm-Gelände durch die Erweiterung eines Betriebes und die Anlage eines Parkplatzes auch umgesetzt. Im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes wurde der noch vorhandene Grünstreifen entlang der Industriestraße als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Diese Ausweisung wurde auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Die A-Fläche Nr. 39 „Garten an der Industriestraße“ ist im geltenden Bebauungsplan als Industriegebiet ausgewiesen, zurzeit allerdings bis auf ein bestehendes Altgebäude noch nicht bebaut. Im 3. Änderungsverfahren wurde die Ausweisung als Industriegebiet beibehalten.

Für die festgestellten B-Flächen Nr. 99, 102 und 103 bestehen ebenfalls rechtskräftige Ausweisungen als „Mischgebiet“ bzw. „Gewerbegebiet“, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen wurden.

## 5.9 Sonstige fachspezifische Untersuchungen

Im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens wurde der Neubau der Ersatzstraße Buddenbergstraße als Südumgehung der Stadt Selm am 25.10.2006 durch einen Planfeststellungsbeschluss festgestellt. Die Straßentrasse verläuft außerhalb des Bebauungsplangebietes entlang der südöstlichen Grenze. Die Straße wurde derweil als Kreisstraße K 44n gebaut.

Von sonstigen fachspezifischen Untersuchungen ist das Plangebiet nicht betroffen.

## 6 BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Für das Bebauungsplangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der Festsetzungen enthält, die nicht mehr ausreichen sowie den heutigen Zielen der Stadtentwicklung und Anforderungen der im Bebauungsplangebiet ansässigen Institutionen entsprechen. Hiermit sind fehlende Ausnahmeregelungen sowie die allgemeine Zulässigkeit von bestimmten Nutzungen gemeint.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in Selm und den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung stehen künftig neue Industrie- und Gewerbegebiete nur in sehr begrenztem Maße zur Verfügung. Daher ist es Ziel der Stadtentwicklung, dieses vorhandene Gebiet für produzierende und handwerkliche Betriebe zu sichern sowie die Flexibilität für die im Gewerbe- und Industriegebiet vorhandenen Nutzungen in der bereits bestehenden Gemengelage aus Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung zu ermöglichen. Hierdurch soll die Attraktivität des Plangebietes gesteigert werden.

## **7 ERLÄUTERUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS**

Das Erschließungssystem ist durch die bestehende Erschließung vorgegeben und erfolgt über die Industriestraße, die Straße „Am Buddenberg“ und durch die entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende „Kreisstraße K 44n“.

Das städtebauliche Konzept ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben, hierbei handelt es sich um gewachsene Strukturen. Diese können in ihrer Eigenart entsprechend weiter entwickelt werden.

## **8 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und um die Belange aller Betroffenen ausreichend berücksichtigen zu können, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 erforderlich, der rechtsverbindlich wirkende Festsetzungen enthält.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Rahmen der 4. Änderung werden die rechtskräftigen Gebietsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 67 übernommen.

Diese sehen für den nordöstlichen Bereich Industriegebiet (GI), für den nordwestlichen und südwestlichen Bereich Gewerbegebiet (GE) sowie für den südwestlichen Bereich - entsprechend der tatsächlichen Nutzung - Wohnbaufläche (WA) bzw. Mischbaufläche (MI) vor.

Die Struktur des Selmer Gewerbe- und Industriegebietes wird überwiegend von kleineren und mittleren Betrieben geprägt, die teilweise von den Eigentümern als Familienbetrieb geführt werden. Die bestehenden Gewerbegebiete sind Standorte, an denen sich Gewerbe für kleinteiliges Handwerk und versorgungsorientiertes Gewerbe mit teilweise intensiver Kundenbindung niedergelassen haben.

So befinden sich hier z.B. ein Betrieb aus dem Bereich „Baustoffe“, ein Fliesenleger mit geschlossenem Fachgeschäft, ein Fotoatelier, ein Steinmetz, drei Betriebe aus dem Bereich „Autohandel bzw. -reparatur“, Transport- bzw. Verkehrsunternehmen“. Ergänzt wird dieser Bestand

durch Betriebe in den Bereichen „Anlagen- und Maschinenbau“, „Metallgießerei“, „Magnettechnik“ und „Recycling“ sowie den Stadtwerken Selm mit angeschlossenen Bauhof.

Weiterhin befinden sich im südöstlichen Randbereich des Industriegebietes eine mobile Containeranlage als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie ein zurzeit leer stehendes Gebäude, das in der Vergangenheit als „Kartbahn“ genutzt wurde.

Diese spezielle, in weiten Teilen bestehende Gebietsstruktur würde durch die Ansiedlung und durch die Zulassung bestimmter Nutzungen gestört, die zwar im Sinne der Baunutzungsverordnung als Gewerbebetriebe einzuordnen sind, jedoch im speziellen Fall einen Störfaktor für die bestehende Struktur und die zukünftige Entwicklung des Gebietes darstellen würde. Um diesem sogenannten „Trading-down-Effekt“ entgegenzuwirken, wurden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplangebietes zusätzliche textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die den Zielen der Stadtentwicklung für dieses Gebiet entsprechen.

.Ausgeschlossen wurde für das gesamte Bebauungsplangebiet folgende Nutzung:

- Verkaufsstellen mit Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Zusätzlich wurden für das Gewerbegebiet (GE) folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe
- sogenannte Festhallen

Zugleich ist durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung eine Ausnahmeregelung geschaffen, wodurch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig und allgemein dargestellt werden können. Außerdem wird durch eine weitere textliche Festsetzung das betriebsgebundene Wohnen im gesamten Bebauungsplangebiet allgemein zulässig. Diese neu aufgenommenen textlichen Festsetzungen schaffen mehr Flexibilität für die bereits bestehenden Betriebe und Institutionen im Plangebiet.

Zusammenfassend kann aus gesamtstädtischer Sicht kein planerischer Handlungsbedarf abgeleitet werden. Die vorhandenen Angebote decken den überwiegenden Bedarf. Auch wenn gewisse räumliche Ungleichgewichte bestehen, so lassen sich diese innerhalb des relativ überschaubaren Untersuchungsgebietes ausgleichen. Dennoch ist festzuhalten, dass im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße eine gewisse Gemengelage aufgrund der zuvor genannten verschiedenen Nutzungen zwar vorherrscht, diese jedoch ohne gewisse Ausnahmeregelungen eingeschränkt ist. Daher sind die oben genannten textlichen Festsetzungen aus planerischer Sicht notwendig, um die Flexibilität für die bestehenden Betriebe sowie Institutionen im Plangebiet zu gewährleisten. Neue konzeptionelle Ansätze, die das vorhandene Spektrum beispielsweise durch attraktive Zusatzangebote ergänzen, bieten die Absichten der Evangeliumschrsten-Baptisten e. V. zur Erweiterung des Betreuungsangebotes auf dem bestehenden sowie angrenzenden Grundstück.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird bis auf die WA-Nutzung im Bereich Luisenstraße/ Industriestraße (Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 67) in diesem Falle verzichtet, da das Plangebiet bereits gewerblich genutzt und überbaut ist. Neuerrichtete Bauten und Änderungen an bestehender Bebauung sind gemäß § 34 BauGB durchzuführen. Dieser besagt: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in der Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Für den Bereich der bereits realisierten o.g. WA- Nutzung werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 übernommen.

Im Bereich des GE-Gebietes südöstlich der Industriestraße (Hausnummern 4 bis 10a) sowie der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche sind betriebsgebundene Wohnungen nur in einer Bautiefe zur Industriestraße von bis zu max. 30 m zulässig, gemessen von der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Mit dieser Einschränkung soll das betriebsgebundene Wohnen im Einwirkungsbereich der emittierenden Betriebe vermieden werden, um diese in ihren Betrieben nicht einzuschränken.

## **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Dachneigung**

Ebenso wie das Maß der baulichen Nutzung werden auch Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Dachneigung nicht konkret festgesetzt. Es gilt wiederum Neubauten und Änderungen an bestehender Bebauung gemäß § 34 BauGB zu errichten.

Für den Bereich der bereits realisierten WA-Nutzung werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 übernommen.

## **8.4 Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen für Versorgungsanlagen.

## **8.5 Örtliche Bauvorschriften – textliche Festsetzungen**

Für das Bebauungsplangebiet gelten textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Diese werden erforderlich, um über die zeichnerische Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu treffen.

Die textlichen Festsetzungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Nutzungseinschränkungen im Bereich der Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete. Zudem sind textliche Festsetzungen bezüglich Altlasten und Lärmschutz enthalten. Darüber hinaus schaffen textliche Festsetzungen

eine Ausnahmeregelung, wodurch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig und allgemein dargestellt werden können. Ferner ermöglichen sie die allgemeine Zulässigkeit des betriebsgebundenen Wohnens im gesamten Bebauungsplangebiet.

## **9 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

### Denkmalschutz

Im Bebauungsplangebiet befindet sich das eingetragene Denkmal Nr. 30 „ehemaliges Gebäude Zeche Herrmann“. Es wird im Plan nachrichtlich dargestellt.

### Kampfmittel

Ein nordöstlicher Teilbereich des Plangebiets ist in dem der Stadt Selm vorliegenden Übersichtsplan (Stand 1999) als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet.

Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist die Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung anzuwenden. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen und die Fläche gekennzeichnet. Anträge zur Untersuchung auf Kampfmittel sind im Baugenehmigungsverfahren bei der zuständigen Fachbehörde zu stellen.

### Bergbauliche Einwirkungen

Das gesamte Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Es wird empfohlen, im Zuge der Gebäudeplanung mit der ThyssenKrupp Real Estate GmbH und der Gewerkschaft Hermann V GmbH, beide ansässig in der ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen, Kontakt aufzunehmen.

### Einbau von Sekundärbaustoffen

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

## **10 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES**

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen.

## 11 ALTLASTEN/ BODENHYGIENISCHE UNTERSUCHUNG

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung zählt u.a. die Vorsorge, dass aus der Nutzung des Bodens keine Gefahr für die Nutzer entstehen darf und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist nahezu komplett im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Es handelt sich hierbei um die Flächen:

09/004: Bei der Fläche 09/004 handelt es sich um das Betriebsgelände der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei Zeche Hermann1 / 2, welche von 1907 bis 1926 dort betrieben wurde. Bei dem Altstandort handelt es sich um eine Altlast. Im Jahr 1988 und 1989 wurden orientierende Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen vom Grundbaulaboratorium Bochum auf dem ehemaligen Zechengelände durchgeführt. Die vorliegenden Daten der Untergrunduntersuchungen lassen erkennen, dass örtlich starke Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Dabei handelt es sich um kokereispezifische Schadstoffe mit hohen Anteilen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, zum Teil mit erhöhten Gehalten an Aromaten und Phenolen. In den meisten Bohrungen wurde ein Austrag der Schadstoffe in den gewachsenen Boden festgestellt. In der Bodenluft wurden keine auffälligen Schadstoffgehalte festgestellt. Die Untersuchungsergebnisse lassen erkennen, dass es sich um großflächige erhebliche Kontamination handelt, die im Zusammenhang mit der ehemaligen Nutzung des Geländes zu sehen sind.

240.432: Bei diesen Altlastenverdachtsflächen handelt es sich um mehrere kleinräumige betriebsbedingte Alttablagerungen die dem ehemaligen Betrieb der Zeche Hermann zuzuschreiben sind. Anhand von Luftbildern aus dem Jahre 1975 wurden diese Verfüllungen identifiziert. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt 1-3 m. Weitere Daten liegen hierzu nicht vor.

240.371: Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Bergehalde, die als betriebsbedingte Alttablagerung dem Betrieb der Schachtanlage und Kokerei Zeche Hermann zuzuordnen ist und als Bergehalde betrieben wurde. Gemäß Luftbilddauswertungen wurde diese Halde ab dem Jahr 1895 bis etwa 1944 aufgeschüttet. Über die genaue Art und Qualität der verfüllten Materialien liegen keine Daten vor.

240.372: Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine betriebsbedingte Alttablagerung, die dem Betrieb der Schachtanlage und Kokerei Zeche Hermann zuzuordnen ist und als Bergehalde betrieben wurde. Gemäß Luftbilddauswertungen wurde auf dieser Halde ab dem Jahr 1895 Material aufgeschüttet. Über die genaue Art und Qualität der verfüllten Materialien liegen keine Daten vor.

09/113: (Am Buddenberg 18): Unter der Nummer 09/113 ist der Altstandort der ehemaligen Fa. Chemaperm verzeichnet. Dieser metall-verarbeitende Betrieb war dort von 1956 bis 1975 ansässig. Ab 1992 wurden das Grundstück und die bereits vorhandenen Gebäude als Betriebsstandort eines Rückbauzentrums für Elektrogeräte und Kühlschränke genutzt. Für dieses Gelände liegen Ergebnisse aus Untergrunduntersuchungen aus dem Jahr 1988 (siehe Fläche 09/004) sowie

auch aus den Jahren 1993 und 2006 vor. Die Untersuchungen belegen eine stellenweise hohe Belastung mit Schwermetallen und LCKW. Auf dem Gelände haben teilweise Sanierungsmaßnahmen stattgefunden.

09/158 (Industriestraße 28): Unter der Nummer 09/158 ist für das Grundstück der Altstandort eines Kfz-Reparaturbetriebs eingetragen. Es liegen keine Daten über die Betriebsdauer, Größe des Betriebs oder evtl. Lagepläne vor. Es wird weiterhin angegeben, dass dort vom 01.08.1986 Wohnmobile und ab dem 28.08.1989 Kraftfahrzeuge vermietet wurden.

09/140 (Knappenweg 1): Diese Fläche ist als Altstandort eines ehemaligen Kfz-Reparaturbetriebes im Altlastenkataster verzeichnet. Es wird der Hinweis gegeben, dass es sich hierbei um ein Getränkeauslieferungslager handelt mit einer Kfz-Werkstatt für eigene PKW. Es liegen keine weiteren Daten über Betriebsdauer, Betriebsgröße o.ä. vor.

09/159 (Industriestraße 15): Für dieses Grundstück ist ein Betrieb für den „Großhandel mit Schrott“ im Altlastenkataster eingetragen. Auch hier liegen keine weiteren Angaben über Betriebsdauer und Betriebsgröße dieses Schrotthandels vor.

09/165 (Knappenweg 3): Für dieses Grundstück ist ein metallverarbeitender Betrieb mit der Branchenbezeichnung „Maschinenbau“ eingetragen. Die Firma hat Anlagen und Geräte aller Art für den thermischen und akustischen Umweltschutz, sowie für den Wärme-, Kälte- und Lüftungsbedarf hergestellt und vertrieben. Es liegen keine weiteren Angaben über Betriebsdauer und Betriebsgröße vor. Ab dem 01.01.1974 wurden dort Polyurethanschaum-Verarbeitungsanlagen und Sondermaschinen hergestellt.

09/324 (Industriestr. 21, 23): Auf dieser Altlastenverdachtsfläche sind die Altstandorte einer ehemaligen Tankstelle und eines Kfz-Reparaturbetriebes, sowie ein Großhandel mit Kfz eingetragen. Als Nutzungszeitraum wird das Jahr 1972 angegeben. Weitere Daten liegen dazu nicht vor.

09/008: Auf dieser Fläche wurden in der Zeit von 1981 bis 1982 diverse Schüttgüter gelagert. Über die Art und chemische Zusammensetzung der Schüttgüter liegen keine Kenntnisse vor. Darüber hinaus ist für diese Altlastenverdachtsfläche der Standort einer Abfallbehandlungsanlage (ca. 1975), in der u.a. Altöle, Ölabscheider, Steinschleifschlämme, Latexschlämme aufbereitet wurden, bekannt. Weitere Daten liegen nicht vor.

09/117 (Industriestraße 24): Auf dieser Altlastenverdachtsfläche war von 1969 bis 1975 ein Betrieb für Maschinenbau ansässig. Hier wurden Gewindespindeln aller Art hergestellt und ein „Industrieservice für In- und Ausland“ betrieben.

09/333: Hierbei handelt es sich um eine Altablagerung in der nordöstlichen Ecke des B-Plan-Gebietes Nr. 67. Mit Hilfe von Luftbildern wurde eine Ablagerung von Schüttgut im Jahr 1969 identifiziert. Die Mächtigkeit sowie die Art der verfüllten Materialien sind nicht bekannt.

09/006: Hierbei handelt es sich vermutlich um eine Basisaufschüttung oder Geländeneivellierung die in der Zeit von 1913 bis 1968 entstanden ist. Es wird vermutet, dass es sich dabei um Abraummaterial der ehemaligen Zeche Hermann 1 / 2 handelt. Die Mächtigkeit der Auffüllung ist nicht bekannt.

09/118 (Industriestraße 20): Unter der Nr. 09/118 ist der ehemalige Betrieb einer Maschinenbau-firma als Altstandort eingetragen. Die Firma war dort vom Jahr 1969 bis 1975 ansässig und produzierte Formstücke, Behälter sowie Stahl- und Brückenbauten. Weitere Daten liegen hierzu nicht vor:

09/154 (Luisenstr. 104): Hierbei handelt es sich um den Altstandort einer ehem. Spedition und den eines Großhandels mit Baustoffen und Bauelementen. Hierzu liegen jedoch keine weitergehenden Informationen über den Betriebszeitraum, die Betriebsgröße oder -abläufe vor.

09/115 (Industriestraße 4): Unter der Nr. 09/115 ist der laufende Betrieb einer Aluminiumgießerei erfasst. Der Betrieb ist dort seit 1966 ansässig.

09/276 (Luisenstr. 100): Bei diesem Eintrag handelt es sich um den Altstandort eines Steinmetz-betriebes, der vom Jahr 1990 bis 2000 dort ansässig war. In einem Teilbereich der Werkhalle war zeitweise ein KFZ-Reparaturbetrieb ansässig. Die Betriebsdauer des Reparaturbetriebes ist nicht bekannt. Für das Grundstück ist aktuell eine sensible Folgenutzung geplant und wurde daher von einem Altlastensachverständigen in Abstimmung mit dem Kreis Unna untersucht. Dazu liegt das Fachgutachten -Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und Risikoabschätzung- 1. Bericht“ der Dr. Melchers Geologen vom 31.10.2019 vor.

Die Untersuchungsergebnisse belegen teilweise Prüfwertüberschreitungen im Untergrund für einige Parameter die Sanierungsmaßnahmen im Vorfeld der Nutzungsänderungen bzw. Neubebauung erforderlich machen.

09/114 (Industriestraße 6):Bei dieser Eintragung handelt es sich um den ehemaligen Betrieb einer Firma zur Herstellung von Kunststoffwaren, die im Zeitraum von 1966 bis 1975 dort produziert hat.

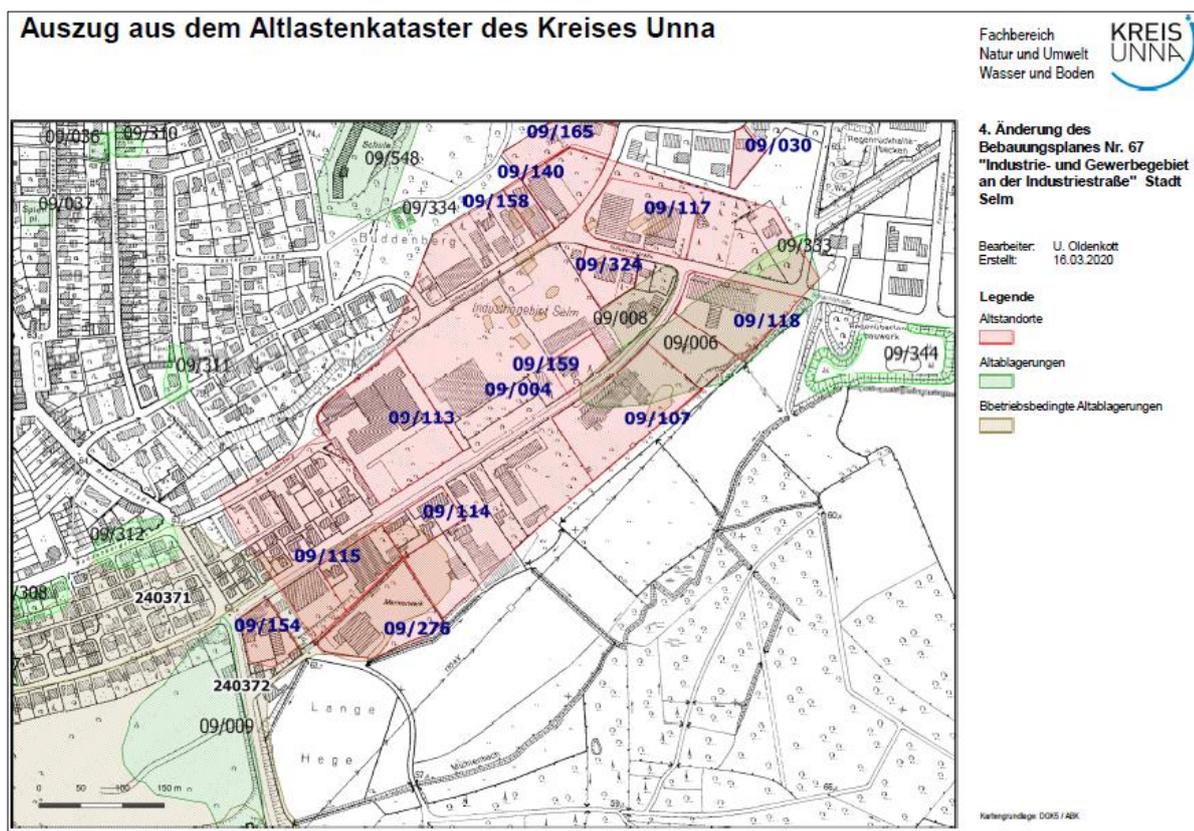
09/107 (Industriestr. 16): Mit der Nr. 09/107 sind der Altstandort eines metallverarbeitenden Betriebes für das Jahr 1969, sowie ein Betrieb zur Herstellung von Kunststoffwaren für das 1972 für dieses Grundstück eingetragen. Weitere Daten hierzu liegen nicht vor.

240.433: Bei dieser Altlastenverdachtsfläche handelt es sich um eine betriebsbedingte Altablagerung die der vorgenannten Fläche 09/107 zuzuordnen ist. Mit Hilfe von Luftbildern aus dem Jahr 1969 wurde die Ablagerung von Schüttgütern festgestellt. Hierzu liegen keine Daten über die Art und Qualität sowie die Mächtigkeit der verfüllten Materialien vor.

Für die genannten Flächen besteht ein begründeter Altlastenverdacht.

Die o.g. Untersuchungen aus den Jahren 1988 und 1989 belegen Untergrundverunreinigungen. Die Untersuchungen haben jedoch nicht flächendeckend das komplette B-Plangebiet erfasst. Die damaligen Untersuchungsmethoden entsprechen außerdem nicht den aktuellen Vorgaben der heute gültigen Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).

Im folgenden Übersichtsplan sind die o.g. Flächen dargestellt und gekennzeichnet.



Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 im Jahr 2000 wurde deshalb nahezu das gesamte Bebauungsplangebiet aufgrund von 1988 vom Kreis Unna durchgeführten Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen als kontaminierte Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ausgenommen waren lediglich die Flurstücke, die Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2003 waren. Diese sind die Grundstücke im WA-Bereich „Bernhard-Skroka-Weg“ und „Wilhelm-Liebetau-Weg“.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung wurden bisher keine flächendeckenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Da durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes lediglich die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden soll und keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, werden die vorhandenen Kennzeichnungen aus den Vorgängerplänen übernommen. Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen, die die Notwendigkeit weiterführender Untersuchungen und Sanieren im Vorfeld von Umnutzungen, Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen festschreiben. Diese Maßnahmen müssen mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden abgestimmt und der Kreis Unna im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.

## 12 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Netze der Versorgungsträger.

Die Entwässerung des Industrie- und Gewerbegebietes erfolgt ebenfalls über die vorhandenen Entwässerungsnetze.

Das Gebiet lässt sich grob in vier Entwässerungseinheiten aufteilen:

- Nordöstlicher Teil (Industriestraße zwischen Berliner Straße und Plangebietsgrenze):  
Hier befinden sich ein Regenwasserkanal mit Anschluss an das Mischwassersystem in der Schachtstraße (Sku, RRB und PW Schachtstraße – RÜB Parkweg), sowie im Westen ein Mischwasserkanal mit Anschluss an das RÜB Parkweg, und im Osten ein Schmutzwasserkanal mit Anschluss an das Schmutzwasserkanalsystem des alten Hauptsammlers mit Entlastung über den RÜ Bergstraße an die Mischwasserkanalisation.
- Südlicher Teil (Industriestraße in ihrem weiteren Verlauf bis zur Luisenstraße):  
Hier verlaufen ein Mischwasserkanal (Anschluss an das RÜB Parkweg), sowie ein Schmutzwasserkanal (s.o.) parallel zueinander.
- Nordwestlicher Teil (Am Buddenberg):  
Hier befindet sich ein Mischwasserkanal, der an das RÜB Parkweg angeschlossen ist.
- Westlicher Teil:  
Ein Mischwasserkanal mit Anschluss an das RÜB Parkweg, ein Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den alten Hauptsammler (s.o.), ein Regenwasserkanal mit (ungedrosselter) Einleitung in den Selmer Bach.

## 13 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt.

## 14 FLÄCHENBILANZ

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 24 ha. Die Flächenbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

<b>GI-Fläche</b>	<b>6,70ha</b>
<b>GE-Fläche</b>	<b>10,50ha</b>
<b>MI-Fläche</b>	<b>2,40ha</b>
<b>WA-Fläche</b>	<b>1,70ha</b>
<b>Gemeinbedarf</b>	<b>0,40ha</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>2,30ha</b>
<b>Bes. Verkehrsfläche</b>	<b>0,04ha</b>
<b>Grünfläche priv.</b>	<b>0,20ha</b>
<b>Grünfläche öffentl.</b>	<b>0,08ha</b>
<b>gesamt</b>	<b>24,32ha</b>

## 15 NATURSCHUTZRECHLICHE BELANGE

### 15.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine bestehende, gewachsene Bebauung handelt, wird keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dieser Bebauungsplanänderung der Umweltzustand im Bebauungsplangebiet sowie benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird.

### 15.2 Umweltprüfung

Es handelt sich um ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB, wobei gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und den damit verbundenen Angaben abgesehen wird.

Durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung sind Auswirkungen auf die Belange des Natur-, Umwelt- und Artenschutzes nicht zu erwarten.

## 16 ARTENSCHUTZ

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

§ 44 BNatSchG formuliert verschiedene Zugriffsverbote, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind. Diese besagen, dass Tiere nicht gefangen, verletzt oder getötet sowie ihre Entwicklungsformen nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder verschleppt werden dürfen. Weiter ist es verboten, Tiere während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Zudem dürfen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiere nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Des Weiteren besteht das Verbot, Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Fällt das Ergebnis einer Artenschutzprüfung demnach trotz möglicher Maßnahmen so aus, dass diese Verbotstatbestände erfüllt werden, ist § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beachten, welcher Ausnahmen unter bestimmten Umständen zulässt.

Im Zuge dieses Vorhabens wird somit im Rahmen einer Vorprüfung ermittelt, ob und welche der relevanten Arten im Plangebiet vorkommen oder zu erwarten sind. Die dazu benötigten Informationen, wurden durch das Fachinformationssystem der Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) erhoben und ausgewertet. Zudem wurde eine Ortsbegehung durchgeführt. Die Daten wurden aus dem Messtischblatt 4310 „Datteln“ erhoben und da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt mit der Auswahl des Lebensraumtyps „Gebäude“ verknüpft.

Als potentielle Arten wurden hier Fledermäuse sowie Vögel ermittelt. Arten, deren Erhaltungszustand in NRW als „S“ (ungünstig/ schlecht) bewertet wird, sind nicht aufgeführt. Mit der Bewertung „U“ (ungünstig/ unzureichend) wird der Erhaltungszustand des „Kleinen Abendseglers“, des „Uhus“ und des „Wanderfalken“ bewertet.

Als typischer Lebensraum für den „Kleinen Abendsegler“ gelten Wälder, für den „Uhu“ Wälder und Steinbrüche sowie für den „Wanderfalken“ Felswände und hohe Gebäude.

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Planungsraumes und der beschriebenen Lebensraumansprüche, kann das Vorkommen dieser Arten daher bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Eine Ortsbegehung bestätigte diese Einschätzung, es wurden keine Hinweise für das Vorkommen dieser Arten festgestellt.

## **17 ERSCHLIESSUNG/ REALISIERUNG/ FINANZIERUNG**

Da es sich um bereits bebaute gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen handelt, sind die Erschließung der Grundstücke und die Realisierung bereits abgeschlossen.

Der Bürgermeister

Löhr

Selm, den 10.06.2020

## QUELLENVERZEICHNIS

Zur Abfassung der Begründung wurde auf die nachfolgend genannten Quellen zurückgegriffen. Dem Original dieser Begründung sind die u. g. zu diesem Bebauungsplan erstellten Gutachten und Stellungnahmen als Anlage beigefügt:

- Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund / Unna / Hamm), Arnsberg 2004
- Kreis Unna, Kommunalverband Ruhrgebiet: "Klima- und Lufthygiene-Gutachten für den Kreis Unna. Umweltbericht 9, Stadtgebiet Selm", Unna / Essen 1993
- Kommunalverband Ruhrgebiet: "Stadtökologisches Gutachten Selm, Band 1 bis 3", Essen 1992
- Kreis Unna, Kommunalverband Ruhrgebiet: "Landschaftsplan Nr. 3, Raum Selm", Unna / Essen 1991
- Altlastenkataster des Kreises Unna, 16.03.2020
- Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept Selm 2019
- Einzelhandelsgutachten für die Stadt Selm von der BBE Handelsberatung Münster vom August 2005
- Stadt Selm, Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, Bedarfsermittlung Festhallen, Selm 2005