

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 84 „NAHVERSORGUNG BORK“**

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Nahversorgung Bork“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit den eingeholten Untersuchungen (Lärmtechnische Untersuchung, Geotechnischer Bericht, Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes) eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch den Kreis Unna und die Fachämter der Stadt Selm (u.a. Stadtplanungsamt, Umweltamt und Untere Naturschutzbehörde) zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 84 bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung und zur Kompensation von Eingriffen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

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

- Durch die Realisierung des Bebauungsplanes gehen ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzte Flächen verloren. Der Baumbestand im Umfeld ist von dem Vorhaben nicht betroffen.
- Über die Begrünung der Freiflächen im Plangebiet und die Pflanzung von Bäumen soll der Eingriff in Natur und Landschaft, der mit dem Bauvorhaben verbunden ist, gemindert werden. Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits werden die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe durch die Abbuchung vom Ökokonto der Landschaftsagentur Plus/RAG kompensiert.
- Durch die geplante Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird eine geringfügige und kleinräumige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen. Es sind aber keine erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen auf benachbarte Flächen zu befürchten. Der mit der Errichtung des Nahversorgungszentrums verbundene Anliefer- und Kundenverkehr führt zu zusätzlichen Schadstoffemissionen im direkten Umfeld des Standortes. Aufgrund der geringen Größe des Fachmarktes sowie der guten Austauschbedingungen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Umfeldes nicht zu erwarten.
- Durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums sind Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild durch die Inanspruchnahme von Freiflächen innerhalb des Land-

schaftsraumes zu erwarten. Landschaftsästhetisch bedeutsame Strukturen gehen jedoch nicht verloren. Zudem entstehen Beeinträchtigungen der Landschaftsräume durch die baulichen Anlagen. Diese Eingriffe können durch Gehölzpflanzungen im direkten Umfeld gemindert werden.

- Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen (u.a. Beschränkung der Öffnungszeiten, Verzicht auf Lieferverkehre zur Nachtzeit).
- Das Vorhaben führt zu keinem Verlust von Wegeverbindungen oder sonstigen freizeitrelevanten Einrichtungen.
- Die Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung der Versickerungsrate; allerdings wird eine ortsnahe Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ca. 80 % der Fläche versiegelt. Die Versiegelung führt zum irreversiblen Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens; dadurch werden gewachsene Bodenstrukturen und damit die Bodendynamik, ökologische Kreisläufe sowie der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt.
- Da innerhalb des Planbereiches aufgrund der Ergebnisse einer Oberflächenprospektion das Vorhandensein eines Bodendenkmals vermutet wurde, sind vor im Vorfeld Baggersondagen durch eine archäologische Fachfirma durchgeführt worden. Dabei wurden keine archäologisch relevanten Funde / Befunde festgestellt, d.h. der Verdacht auf Bodendenkmäler hat sich nicht bestätigt. Dementsprechend sind hier keine weiteren archäologischen Maßnahmen notwendig. Auch andere Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

Da andere Standorte für die erforderliche Nahversorgungseinrichtung aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung standen, war die Ansiedlung einer entsprechenden Einrichtung nur an dem vorgesehenen Standort möglich. Die verbleibenden negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange (u.a. Versiegelung, Verringerung der Grundwasserneubildung) werden unter Hinweis auf das grundlegende Ziel der Stärkung der Nahversorgung des Ortsteils Bork als hinnehmbar bewertet.

#### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Seitens der Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht. Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die interne Ausgestaltung der Parkplatzfläche (u.a. Wegführung für Fußgänger) und die Gestaltung des Gebäudes mit den zugehörigen Nebenanlagen (Werbeanlagen etc.). Obwohl die Anregungen nicht bebauungsplanrelevant waren, werden die angestrebten gestalterischen Qualitäten über den zwischen der Stadt Selm und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag gesichert. Weitere Anregungen betrafen insbesondere die äußere Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz und die befürchtete Verkehrszunahme. In diesem Zuge wurde insbesondere die Ergänzung des Kreisverkehrs an der B 236 um Zebrastreifen angeregt; diesem Anliegen kann jedoch mit Hinweis auf die Straßenbaulastträgerschaft der B 236 durch Straßen.NRW nicht gefolgt werden. Die gesicherte verkehrstechnische Erschließung und die Verträglichkeit mit benachbarten schützenswerten Nutzungen (z.B. angrenzende Wohngebiete) wurde im Rahmen von Verkehrs- und Schalluntersuchungen bestätigt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Bedenken oder Anregungen aus der Öffentlichkeit ein.

Auch die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab bei den meisten Trägern öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Von einzelnen Trägern wurden jedoch Bedenken gegen die Lage des Vorhabens außerhalb des bisherigen zentralen Versorgungsbereiches und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen vorgebracht. Da trotz einer intensiven Standortsuche kein geeigneter Standort im Ortsteil Bork für die angestrebte und dringend erforderliche Stützung und Stärkung der Nahversorgung gefunden werden konnte und das Vorhaben den planerischen Zielvorstellungen der Stadt Selm entspricht, wurde dem Belang der ortsnahen Versorgung der Bevölkerung von Bork der Vorrang vor den vorgebrachten Belangen eingeräumt.

Die übrigen vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Zuge des Planverfahrens behandelt und abgearbeitet.

### Planalternativen

Zur Verbesserung der Versorgungssituation über die Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung wurde eine umfangreiche Standortsuche durchgeführt (Einzelhandelsstandort für Bork – Entwicklung eines Standortes zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung, Stadt Selm, in der Fassung der Aktualisierung aus 2015). Nach intensiver Prüfung dieser Alternativstandorte kam lediglich die nun in Rede stehende Fläche östlich der B 236 in Betracht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine in städtebaulicher Hinsicht unterschiedliche Varianten entwickelt, da es sich um ein konkretes Bauvorhaben für einen einzigen Gebäudekomplex handelt. Lediglich hinsichtlich der architektonischen Konzeption und der Gebäudestellung gab es unterschiedliche Alternativen, die sich jedoch in Hinblick auf die Umweltbelange nicht unterschieden.

Bei Verzicht auf die Durchführung der Bauleitplanung würden die Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Eine andere Art der Bebauung wäre aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht möglich. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung würden die Flächen aber auch bei einem Verzicht auf die Plandurchführung wahrscheinlich keine besonderen ökologischen Qualitäten aufweisen können.

atelier stadt & haus, Essen

Bearbeitung: Mario del Vecchio