

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 90
„östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“
der Stadt Selm

Amt für Stadtentwicklung und
Bauen der Stadt Selm
August 2020

Zum Satzungsbeschluss

Inhalt

1.0	Einleitung.....	3
2.0	Lage des Plangebietes in der Übersicht.....	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.0	Erfordernis der Planung	4
4.0	Bestand	6
4.1	Städtebauliche Situation	6
4.2	Topographie	6
4.3	Verkehrliche Erschließung	6
4.4	Technische Infrastruktur.....	6
4.5	Nutzungen.....	7
4.6	Immissionen.....	7
4.7	Bodenverhältnisse	7
4.8	Flora und Fauna.....	8
4.9	Eigentumsverhältnisse.....	9
5.0	Planungsrechtliche Vorgaben.....	9
5.1	Landesentwicklungsprogramm	9
5.2	Regionalplan	9
5.3	Bauleitplanung	10
5.4	Landschaftsplan.....	11
5.5	Masterplan Selm	13
5.6	Klimaschutzkonzept.....	13
5.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Vergnügungsstättenkonzept	14
5.8	Vorbeugender Hochwasserschutz	15
5.9	Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
6.0	Planinhalt und Festsetzungen	16
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
6.1.1.	Nutzungsbeschränkungen in Industriegebieten.....	16
6.1.2.	Ausschluss von Sortimenten, Festhallen, Bordellen und Vergnügungsstätten	17
6.1.3.	Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.....	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.2.1	Überschreitung der maximalen Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen	22
6.2.2	Festsetzung der Grundflächenzahl	22
6.2.3	Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und deren Zufahrten	23
6.2.4	Begrenzung der maximalen Bauhöhen.....	23

6.2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
6.3	Verkehrsflächen	23
6.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	24
6.5	Landschaftspflegerische Festsetzungen, private Grünflächen.....	24
7.0	Emissionen	25
7.1	Lärmemissionen.....	25
7.2	Elektromagnetische Felder	26
7.3	Sonstige Emissionen	27
8.0	Ver- und Entsorgung	27
9.0	Bodenhygienische Untersuchungen.....	28
9.1	Altlasten	28
9.2	Kampfmittel	30
10.0	Bergbauliche Einwirkungen	31
11.0	Denkmalschutz.....	31
12.0	Naturräumliche Belange.....	31
12.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	31
12.2	Umweltbericht	32
12.3	Artenschutz.....	33
13.0	Klimaschutz	33
14.0	Flächenbilanz	34

1.0 EINLEITUNG

Die Flächenreserven der Stadt Selm sind aufgrund des stetigen Vermarktungsfortschritts und der fortwährend hohen Nachfrage nach Bauland für gewerbliche Ansiedlungen nahezu aufgebraucht. Diverse Investoren haben den Bedarf geäußert, in Selm Erweiterung bzw. Neuansiedlung vornehmen zu wollen. Unter anderem wird eine Fläche in einem Industriegebiet durch einen Betrieb der Logistikbranche angefragt. Die benötigte Fläche für den Gesamtbedarf von ca. 13,56 ha ist in den bestehenden Baugebieten an der Werner Straße nicht mehr vorhanden.

2.0 LAGE DES PLANGEBIETES IN DER ÜBERSICHT

Der Bereich des Plangebietes liegt nordöstlich der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete im Osten der Stadt Selm, nördlich der L507 (Werner Straße). Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 III. Änderung „Industriegebiet nördlich Werner Straße“.



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

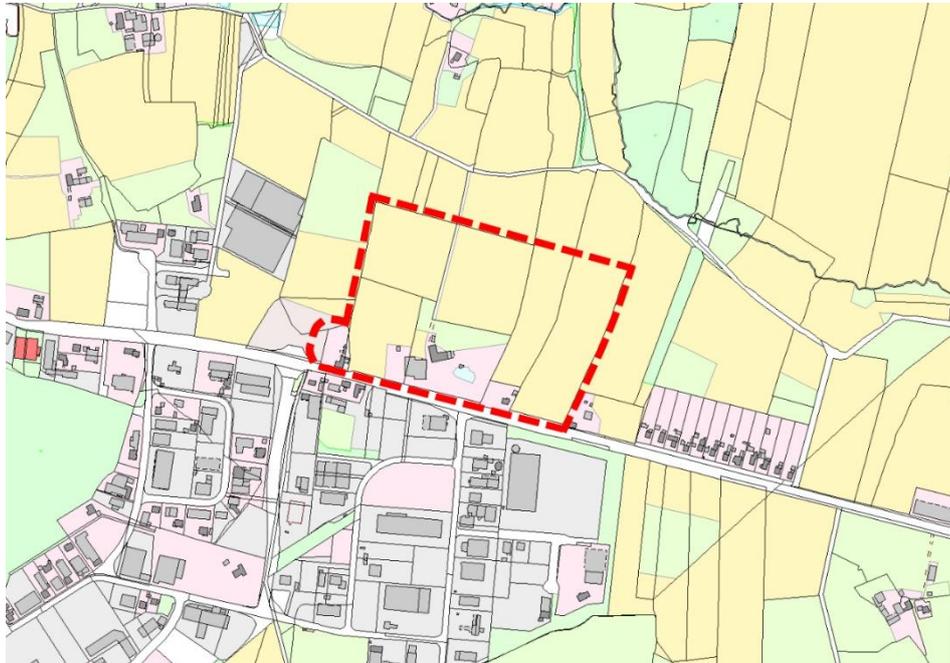
2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans von ca. 13,56 ha wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden, parallel der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 252 und 250 und der Verlängerung nach Osten bis zum rechtwinkligen Schnittpunkt auf die östliche Grenze des Flurstücks 112, in einer Gesamtlänge von ca. 450m.
- im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 112 und der rechtwinkligen Verlängerung (Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze),
- im Süden durch die Werner Straße (L507),

- im Westen durch die Ostgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche des Kreisverkehrsplatzes und der Kochstraße, sowie entlang der Westgrenze der Flurstücke 205 bzw. 252.

Die Flurstücke 54, 137, 192, 193, 194, 205, 250 und 252 werden in Gänze vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossen. Die Flurstücke 112, 140, 214 und 242 werden in Teilen vom Geltungsbereich eingeschlossen. Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Planzeichnung nachvollziehbar.



Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

3.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Vor dem Hintergrund der stetig abnehmenden Reserven an verfügbaren Industrieflächen in der Stadt Selm soll die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes nördlich der Werner Straße weiterentwickelt werden. Es handelt sich um eine Gesamtfläche mit einer Größe von ca. 13,56 ha.

Durch die nahezu abgeschlossene Vermarktung der Gewerbegebiete südlich und nördlich der Werner Straße ist ein Engpass an gewerblichen und industriellen Bauflächen entstanden. Dabei sind insbesondere als Industriegebiet festgesetzte Flächen im Stadtgebiet nicht ausreichend vorhanden. Es besteht Bedarf an großen zusammenhängenden Bereichen, in denen flächenintensive Industriebetriebe ohne wesentliche Einschränkungen zugelassen werden können. Die Nachfrage solcher Betriebe, die eine Neuansiedlung am Standort Selm planen, könnte somit befriedigt werden. Um sowohl einheimischen als auch auswärtigen Interessenten weiterhin Gewerbeflächen in ausreichender Größe zur Verfügung stellen zu können, soll nun eine Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes „Nördlich der Werner Straße“ eingeleitet werden.

Die Gewerbe- und Industriegebiete westlich und südwestlich des Bebauungsplangebietes erfahren durch dieses Plangebiet eine Weiterentwicklung des städtischen Entwicklungskonzeptes von Ansiedlung und Konzentration von Gewerbe- und Industriegebieten u. a. im verkehrsgünstig gut erschlossenen Osten des städtischen Gebietes. Diese Gebiete sind vornehmlich Flächen, die durch die Bebauungspläne Nr.14 und Nr.30 gegliedert werden.

Der Bebauungsplan Nr.30 umfasst zwei Gebietsflächen mit einer unterschiedlichen Festsetzung von Abstandsklassen; diese sind gegliedert zum einen durch die ausgewiesenen Abstandsklassen V, VI und VII und zum anderen durch die Abstandsklassen VI und VII. Der Bebauungsplan Nr.14 weist vier Teilflächen aus, davon je zwei Gewerbe- und je zwei Industriegebiete. Diese sind gegliedert zum einen durch die ausgewiesenen Abstandsklassen V, VI und VII und zum anderen durch die Abstandsklassen VI und VII. In den beiden Teilgebieten, in denen Industrieflächen ausgewiesen wurden, sind diese festgesetzt mit den Abstandsklassen IV, V, VI und VII, und in dem anderen Teilgebiet mit V, VI und VII.

Da in diesen Gebieten keine größeren Flächen mehr vorhanden sind, ist die Entwicklung des Bebauungsplangebietes Nr.90 mit der gewählten Ausweisung als GI-Gebiet im Rahmen der Stadtentwicklung folgerichtig.

Die geplante industrielle Entwicklung liegt im bisherigen Außenbereich und somit ist über das Bauplanungsrecht die Rechtsgrundlage für eine Bebauung zu schaffen.

Östlich des Ortzusammenhangs der Wohnbebauung befinden sich nördlich und südlich der Werner Straße (L507) mehrere Industrie- und Gewerbegebiete - mit einem Schwerpunkt im südlichen Bereich. Das Plangebiet liegt nördlich der Werner Straße und schließt lückenlos im Osten an die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete an. Damit vervollständigt dieses die städtebauliche Struktur nördlich und südlich der Werner Straße. und bildet damit eine einheitliche städtebauliche Struktur.

Der Kreis Unna hat im Jahr 2015 die Südostumgehung des Ortsteils Selm (K44n) fertiggestellt. Durch diese Straße wird das Industrie- und Gewerbegebiet direkt erschlossen und somit die Buddenbergstraße von dessen Ziel- und Quellverkehr entlastet. Die K44n wird jeweils durch einen Kreisverkehr im Norden mit der Werner Straße (L507) und im Süden mit der Kreisstraße (B 236) verknüpft. Als Nebeneffekt wird mit dieser Straßenbaumaßnahme die Erreichbarkeit der Anschlussstelle der Autobahn A 1 in Werne deutlich verbessert.

Mit der verbesserten Erreichbarkeit der Autobahn A1 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.30 „Industriegebiet nördlich der Werner Straße“, dessen Geltungsbereich bis an den Kreisverkehr L507 / K44n heranrückt, findet eine Steigerung der Standortattraktivität in den Industrie- und Gewerbegebieten und im direkten Umfeld statt. Zudem gehen mit diesen Entwicklungen, die aufgrund der verkehrlichen Anbindungen Nutzer aus dem industriellen Sektor sowie im Bereich der Logistik ansprechen, auch neue Chancen einher. Eine Stärkung der bereits bestehenden Strukturen im Bereich der Wirtschaft sind für die Stadt Selm zu erwarten, sofern die entstehenden Chancen wahrgenommen und die wirtschaftlichen Aktivitäten gefördert werden. Hierfür sind Neuausweisungen von Gewerbe- und Industrieflächen erforderlich.

Für eine Ansiedlung sucht ein Betrieb aus der Logistikbranche eine ca. 13,56 ha große Industriefläche. Hier kommt für den potentiellen Investor aufgrund der Standorteigenschaften nur noch der Planbereich nördlich der Werner Straße im Osten der Stadt Selm in Frage. Andere hinreichend große Flächen sind im gesamten Stadtgebiet nicht mehr zu identifizieren.

Vor diesem Hintergrund liegt es im Interesse der Stadt, auf diese und auf weitere Nachfragen zu Betriebsansiedlungen reagieren zu können. Diese Entwicklung, die eine weitere Diversifizierung der Wirtschaft ermöglicht, gewährt der Stadt Selm zudem krisenfestere Wirtschaftsstrukturen in Zukunft aufzubauen. Darüber hinaus entstehen neue Arbeitsplätze für die Stadt und Region.

Hierdurch findet zugleich eine Bündelung der wirtschaftlichen Aktivitäten im östlichen Teil der Stadt Selm statt. Dies vermeidet neue Konfliktsituationen bzw. die Entstehung neuer Konflikträume für die Bürger der Stadt Selm.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.30 der Stadt Selm ist eine unmittelbare Erschließung des Plangebietes vorgesehen, durch eine nach Osten führende Verlängerung der Kochstraße – die bereits fertiggestellt ist, und die wiederum unmittelbar an den Kreisverkehr an der Werner Straße angeschlossen ist.

4.0 BESTAND

Im Weiteren wird bei der Beschreibung des Plangebiets im Wesentlichen auf den Bereich des Bebauungsplans eingegangen, welcher die Flächen für die zu tätigen Eingriffe umschließt.

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist entlang der Werner Straße geprägt durch ehemalige landwirtschaftliche Betriebe mit einigen Nebengebäuden. Die aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe werden inzwischen zum Wohnen genutzt. Ebenfalls ist dort ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb angesiedelt. Der überwiegende Teil der unbebauten Flächen liegt gänzlich brach, oder wird teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich und östlich des Plangebietes schließen weitere, vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine Straßenrandbebauung befindet sich östlich des Plangebietes unmittelbar an der Werner Straße. Südlich und westlich des Plangebietes ist eine Vielzahl von gewerblichen und industriellen Nutzungen zu verzeichnen. Gemäß der vorhandenen Gemengelage der industriellen und gewerblichen Nutzer ist eine äußerst heterogene Struktur – unter anderem im Hinblick auf die Höhenentwicklung und die jeweils überbauten Flächen der einzelnen Betriebe - in diesen Gebieten zu verzeichnen. Das Plangebiet wird durch die vorgelagerten Industrie- und Gewerbeflächen von den weiter westlich gelegenen Wohnbebauungen abgegrenzt.

4.2 Topographie

Innerhalb des Plangebiets variieren die Geländehöhen zwischen ca. 69 m ü. NN und ca. 72 m ü. NN. Folglich ist ein gleichmäßiger Geländeverlauf vorhanden. In die Planzeichnung wurden zur topografischen Orientierung mehrere Geländehöhen übernommen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet über den Kreisverkehr der Werner Straße erschlossen, welche als Landesstraße klassifiziert ist. Dieser hat einen unmittelbaren Anschluss an die Kochstraße mit dem nach Osten gebauten Stich zum Bebauungsplangebiet. Der bestehende Garten- und Landschaftsbaubetrieb wird zusätzlich über einen Wirtschaftsweg von Norden über den Ondruper Weg erschlossen.

4.4 Technische Infrastruktur

Im Trassenverlauf der Werner Straße (L507) sind Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser vorhanden. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser/Löschwasser kann gesichert werden. Zur Versorgung des Gebiets mit leistungsfähigen Internetanschlüssen stehen im Umfeld Anschlusspunkte zur Verfügung.

Der Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation ist gegeben. Um das Plangebiet an öffentliche Anlagen direkt anschließen zu können, ist eine Neuerschließung im Trennsystem notwendig.

Ebenso ist kein öffentlicher Niederschlagswasserkanal vorhanden, da bisher eine Ableitung in den bestehenden Mischwasserkanal in der Schachtstraße geplant gewesen ist. Die Entwässerung des

Plangebietes ist im Trennsystem mit zwei Anschlusspunkten im Westen und im Süden geplant – näheres beschreibt das Entwässerungskonzept.

4.5 Nutzungen

Die Fläche wird im Bereich nördlich der Werner Straße sowohl zur Wohnzwecken, wie auch für einen kleingewerblichen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt. Die überwiegende Fläche ist jedoch landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und östlich des Plangebietes schließen weitere, vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine Straßenrandbebauung befindet sich östlich des Plangebietes unmittelbar an der Werner Str. Südlich und westlich des Plangebietes ist eine Vielzahl von gewerblichen und industriellen Nutzungen zu verzeichnen wie z.B. die Saria A/S GmbH und Co. KG, ein Industriebetrieb der Lebensmittelindustrie, ein Transportbetonwerk und weitere industrielle Nutzungen. Das Plangebiet wird durch die zuvor genannten, vorgelagerten Industrie- und Gewerbeflächen von den weiter westlich gelegenen Wohnbebauungen abgegrenzt

4.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch die Verkehre der Werner Straße und zudem durch die angrenzenden Nutzungen (Gewerbe) und die sich daraus ergebenden Immissionen im Zuge der Geschäftstätigkeiten und Bewirtschaftungen ein. Diese Immissionen sind als gebietstypisch und verträglich zu bezeichnen. Für die im westlichen Bereich befindliche 110kV - Freileitung wird gemäß BImSchG empfohlen, dass unter anderem keine baulichen Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen geschaffen werden sollen. Bezüglich des Einwirkens weiterer wesentlicher Immissionen auf das Plangebiet, wie z.B. durch Luftschadstoffe und Gerüche, bestehen keine Erkenntnisse.

4.7 Bodenverhältnisse

Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets in der Nähe einer ehemaligen Zeche als Vornutzung ist der Verdacht auf vorhandene Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen soweit auf Ebene der Bauleitplanung möglich und erforderlich, auszuräumen. Hierzu wurden bestehende Berichte und Untersuchungen geprüft und eine aktuelle Bodenbegutachtung durchgeführt. Eine Eintragung des Geländes im Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung (StoBo) NRW besteht nicht.

Im Altlastenkataster des Kreises Unna werden drei Altablagerungen mit den Nummern 09/323, 09/340 sowie 09/551 geführt. Diese Altablagerungen und ein weiterer Altstandort mit der Nummer 09/146 sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Sachverständigenbüro KIB Unna GmbH hat im August 2019 Untergrunduntersuchungen für den Altstandort 09/146 durchgeführt. Dabei wurden im Bereich des verfüllten Teichs (Altablagerung 09/551) zwei Rammkernsondierungen (RKS 25 und RKS 26) bis zu einer max. Tiefe von 4,00 m u. GOK niedergebracht. Dabei wurde Auffüllungsmaterial bis zu einer Mächtigkeit von 3,60 m festgesellt. Es handelt sich dabei um umgelagerten Mutterboden teilweise mit organischen Beimengungen. Das Material aus dem tieferen Bereich weist einen Faulgeruch auf. Das Probenmaterial wurde zu einer Mischprobe (MP 002) zusammengeführt und stammt aus den Tiefenbereichen bis 2,70 m u. GOK. Die chemische Analyse zeigt beim TOC mit 2,9 % und beim Sulfatgehalt mit 91 mg/l im Eluat erhöhte Gehalte, die eine Einstufung nach Z 2 zur Folge haben. Da der Parameter Sulfat umweltthygienisch eine eher untergeordnete Rolle spielt, fällt der leicht erhöhte Parameter bei der Beurteilung nicht ins Gewicht. Der TOC-Gehalt ergibt sich aus den Anteilen an organischen Substanzen im Bodenmaterial und stellt kein Schadstoffpotential dar. Bleiben diese beiden Parameter unberücksichtigt ergibt sich eine Einstufung nach Z 1.2. Einstufungsrelevant hierfür sind

die elektrische Leitfähigkeit mit 347 $\mu\text{S}/\text{cm}$ und der Kohlenwasserstoffgehalt mit 130 mg/kg. Ein Sanierungserfordernis ergibt sich hieraus nicht.

Es liegt ein Vorabentwurf zur Gefährdungsabschätzung vom 14.10.2019, beauftragt von der Wirtschaftsförderung des Kreises Unna, vor. Dieses betrachtet sowohl die Flächen des ehemaligen Bauernhofes, der 1971 durch einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb übernommen wurde, als auch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die in Kapitel 6.2 des Vorabentwurfes wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundesbodenschutzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Industrie- und Gewerbeflächen festgestellt. Eine gewerbliche oder industrielle Nachnutzung ist möglich ohne im Wesentlichen Bodensanierungen durchführen zu müssen, jedoch muss für die versiegelten Flächen im Bereich des Altstandortes 09/146 und der Altablagerung 09/323 die tatsächliche Gefährdungsabschätzung festgestellt werden. Dieses erfolgt durch ein in Abstimmung mit dem Kreis Unna - Untere Bodenschutzbehörde - erarbeiteten Bodenmanagementkonzept. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit dem Bauantrag auch der positive Bescheid der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Unna) hinsichtlich des Bodenmanagementkonzeptes zu erbringen. Eine Gefährdung des Grundwassers erfolgt durch die Umnutzung nicht. Hinsichtlich LAGA Boden und Bauschutt ergeben sich keine Rechte und Pflichten der künftigen Eigentümer der Grundstücke. Jedoch wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass im Zuge von Erdarbeiten und damit verbundenen Entsorgungswegen die Kosten für eventuelle Entsorgungen erheblich sein könnten, da insbesondere im Bereich des ehemaligen Bauernhofes LAGA-Werte von Z1.2 bis überwiegend Z2 vorgefunden wurden. Nur an der Entnahmestelle RKS 10 wurde LAGA -Wert >Z2 festgestellt.

Das Gutachten empfiehlt bei allen Erdarbeiten eine gutachterliche Begleitung.

Weitere Details sind der Gefährdungsabschätzung, durchgeführt von der Fa. KIB Unna, der der Begründung als Anlage beiliegt, zu entnehmen.

4.8 Flora und Fauna

Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet festgestellt: Hecken, Gebüsche, Feldgehölze; Fließ- und Stillgewässer - nur geringfügig verbaut; sowie Intensivgrünland, strukturreiche Zier- und Nutzgärten, landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, ein Feldweg, Straßenbegleitgrün und Straßenböschungen. Weiterhin ist eine Brachfläche im Nordwesten vorzufinden. Die wesentlichen Flächen sind mit ca. 6 ha Intensivgrünland und mit ca. 4,2 ha Ackerflächen.

Für die meisten potentiell im Gebiet möglichen Vogelarten konnte ein Vorkommen ausgeschlossen werden. Für die Arten Bluthänfling und Gartenrotschwanz ist ein Vorkommen theoretisch möglich, konnte aber im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 nicht bestätigt werden. Lediglich für den Haussperling, der in Kolonie brütend ebenfalls planungsrelevant ist, gilt eine Brut in mindestens einem der Gebäude als gesichert. Darüber hinaus könnte das Gebiet als Nahrungshabitat für weitere planungsrelevante Vogelarten dienen, dabei handelt es sich auf Grund ausreichend vorhandener Ausweichhabitate aber nicht um essentielle Nahrungshabitate.

Naturraumtypische, weit verbreitete Säugetierarten, wie z.B. Rehe, Feldhasen und Eichhörnchen wurden durch Begehungen bestätigt. Das Vorkommen gefährdeter oder seltener Säugetierarten ist am ehesten für die Artengruppe der Fledermäuse zu erwarten. Fünf Fledermausarten kommen laut LANUV potentiell in den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gebäude“ sowie „Fettwiesen und -weiden“ in dem Quadranten 2 des Messtischblattes 4310 vor. Dabei handelt es sich um

Breitflügel-Fledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler und Zwergfledermaus. Für keine dieser Arten ist es vollständig auszuschließen, dass sie die Gebäude im Untersuchungsgebiet als Quartiere nutzen.

Im Plangebiet besteht ein temporär wasserführender Rest einer Teichanlage, der zur Zeit der zweiten Ortsbegehung als Laichgewässer genutzt wurde. Darüber hinaus befindet sich ein Entwässerungsgraben neben der Werner Straße außerhalb des Plangebietes, der wahrscheinlich temporär Wasser führt. Laut LANUV kommt nur eine Amphibienart potentiell in den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gebäude“ sowie „Fettwiesen und -weiden“ im Quadranten 2 des Messtischblattes 4310 vor, konnte aber bei der jetzigen Bestandssituation ausgeschlossen werden. Streng geschützte Amphibienvorkommen sind somit wahrscheinlich im Geltungsbereich auszuschließen. Lediglich ein Vorkommen der Erdkröte gilt als wahrscheinlich.

Das Thema „Flora und Fauna“ wird im Landespflegerischen Begleitplan sowie im Umweltbericht umfassend behandelt.

4.9 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich ausschließlich in privatem Besitz.

5.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß dem Ziel 6.3-1 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) haben die Gemeinden über die Bauleitplanung ein geeignetes Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe zu sichern. Unter einem geeigneten Flächenangebot wird dabei gemäß dem LEP ein Angebot verstanden, das

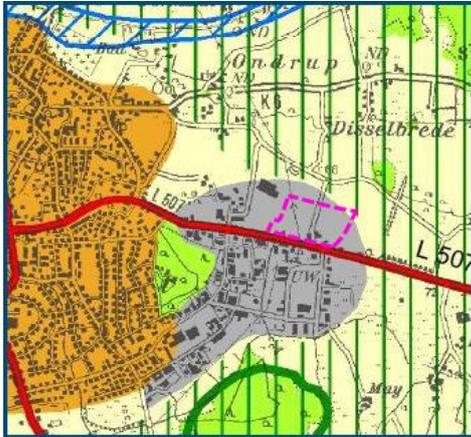
- quantitativ ausreichend und qualitativ differenziert und damit bedarfsgerecht sowie gleichzeitig flächensparend ist,
- Abstanderfordernisse erfüllt sowie
- unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Berücksichtigung der Grundsätze und sonstigen Erfordernisse entwickelt worden ist.

Gemäß Ziel 10 des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg ist zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben ein ausreichendes, den Bedarf sicherndes Flächenangebot durch die Bauleitplanung vorzuhalten. Den Entwicklungsschwerpunkten komme hierbei eine besondere Funktion als Standorte für die vielfältige und konzentrierte Ansiedlung gewerblicher Betriebe zu. Die Gemeinden haben somit ein ausreichendes Kontingent an Gewerbegrundstücken bereitzuhalten, um ortsansässigen Betrieben bei Bedarf geeignete Erweiterungs- oder Verlagerungsflächen anbieten zu können, um so Abwanderungen vorzubeugen, aber auch um ansiedlungswilligen Firmen ein Angebot an attraktiven Gewerbegrundstücken unterbreiten zu können.

5.2 Regionalplan

Gem. § 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 den Änderungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.



Auszug Regionalplan - Bereich Selm – mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

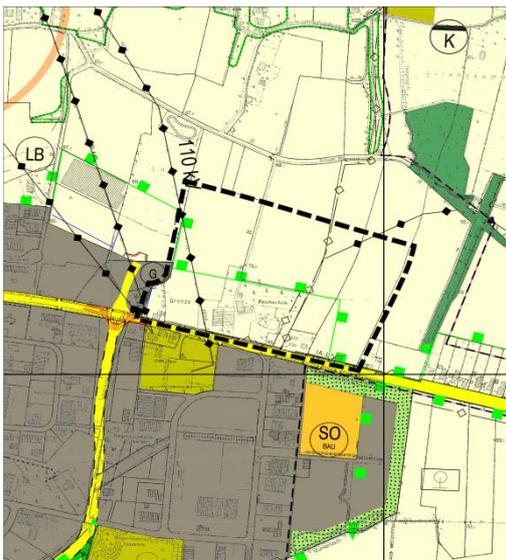
5.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

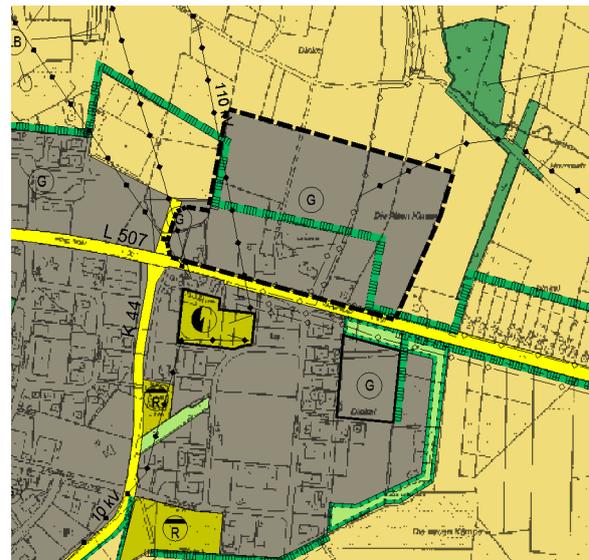
Der im August 1997 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Selm stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Ebenfalls dargestellt sind Hoch- und Mittelspannungsleitungen. Die westlich gelegene 110kV-Freileitung durchzieht den Änderungsbereich oberirdisch – an der äußersten Peripherie (in der Nähe des Kreisverkehrs) befindet sich noch eine 30kV-Freileitung, welche im Bereich der Werner Straße unterirdisch weitergeführt wird. Eine weitere Mittelspannungsleitung verläuft in Nord-Süd-Richtung unterirdisch.

Zudem liegt ein Teil des Geltungsbereiches im Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Bereichs der 21. Änderung

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Wesentlichen die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie ein Teil zur gewerblichen Nutzung vorbereitet. Der größte Teil des Plangebietes liegt jedoch nach wie vor innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft, weshalb im sogenannten „Parallelverfahren“ der Flächennutzungsplan der Stadt Selm geändert wird. Mit der 21. Änderung des FNP wird statt der Fläche für Landwirtschaft eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bebauungspläne

Westlich bzw. südwestlich des Plangebietes liegt in unmittelbarer Nähe der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet nördlich Werner Straße“ aus dem Jahr 2006. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2015 einer 3. Änderung unterzogen, in deren Mittelpunkt die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs in östliche Richtung stand. Zudem wurde im Rahmen der 3. Änderung eine neue Verbindung zwischen der verlegten Kochstraße und dem 4. Arm des neu gebauten Kreisverkehrs an der Werner Straße ermöglicht. Die Verlängerung des 4. Arms in nördliche Richtung dient zugleich einer Abzweigung in östliche Richtung, um die dort gelegene Reservefläche aus dem Regionalplan, in dem sich der Änderungsbereich befindet, zu erschließen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 betraf keine an das Plangebiet angrenzenden Flächen.



*Auszug BP Nr. 30 „Industriegebiet nördlich Werner Straße“ 3. Änderung
2015, ohne Maßstab; mit Geltungsbereichsüberschneidung (rote gestrichelte Linie)*

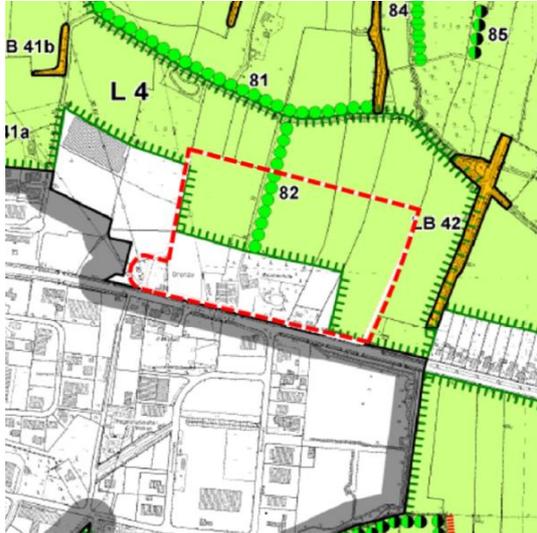
Ein kleiner Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes überplant geringfügig die Flurstücke 214 und 242, welche bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Industriegebiet nördlich Werner Straße“ 3. Änderung liegen. Die damaligen Festsetzungen werden in diesem kleinen Überschneidungsbereich durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

5.4 Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet Selm hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Unna den Landschaftsplan Nr. 3 aufgestellt, der für die Fläche des Plangebietes folgende Aussage trifft:

Festsetzung

Zum Zeitpunkt dieser Planänderung befindet sich der südliche Teil der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ohne eine Festsetzung innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes. Dahingegen liegt der nördliche Teil des Änderungsbereiches im Landschaftsschutzgebiet (gemäß § 21 LG). Hier ist zudem noch die Anlage einer Baumreihe dargestellt, die aber nicht angelegt wurde.

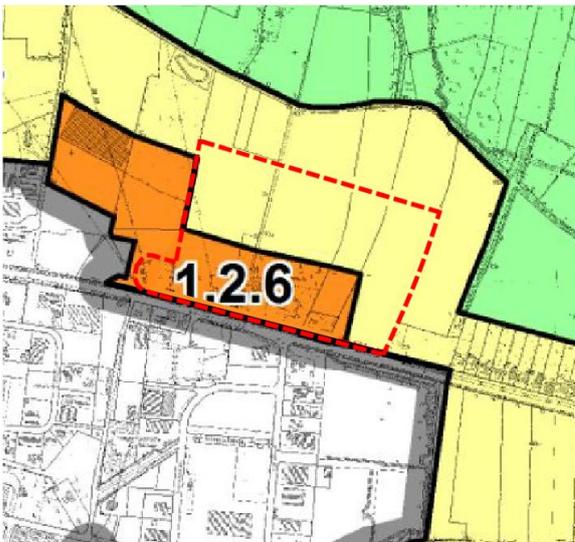


Auszug Festsetzungskarte Landschaftsplan Nr. 3 Raum Selm - Kreis Unna mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches ohne Maßstab

Entwicklungsziele

Temporäre Erhaltung der gegenwärtigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der landesplanerisch festgelegten siedlungsräumlichen Nutzung und Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen.

Neben den allgemeinen zu beachtenden ökologischen Anforderungen gemäß § 1 BauGB und § 1 LG NW kommt vor allem der Einbindung und Durchgrünung dieser Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche in das landschaftliche Umfeld ein besonderer Stellenwert zu. Die Möglichkeiten gemäß § 9 BauGB sind hierzu u.a. auszuschöpfen.



Auszug Entwicklungszielkarte Landschaftsplan Nr. 3 Raum Selm - Kreis Unna mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches ohne Maßstab

Die Verknüpfung der Landschaftsräume Ondrup und Netteberge ist durch die Bebauungsstrukturen entlang der Werner Straße bereits sehr eingeschränkt. Bei einer geplanten Inanspruchnahme des Entwicklungsraumes als Industriegebiet ist die landschaftsfunktionelle Verknüpfung der Räume im Zuge der Bauleitplanung zu sichern und zu entwickeln.

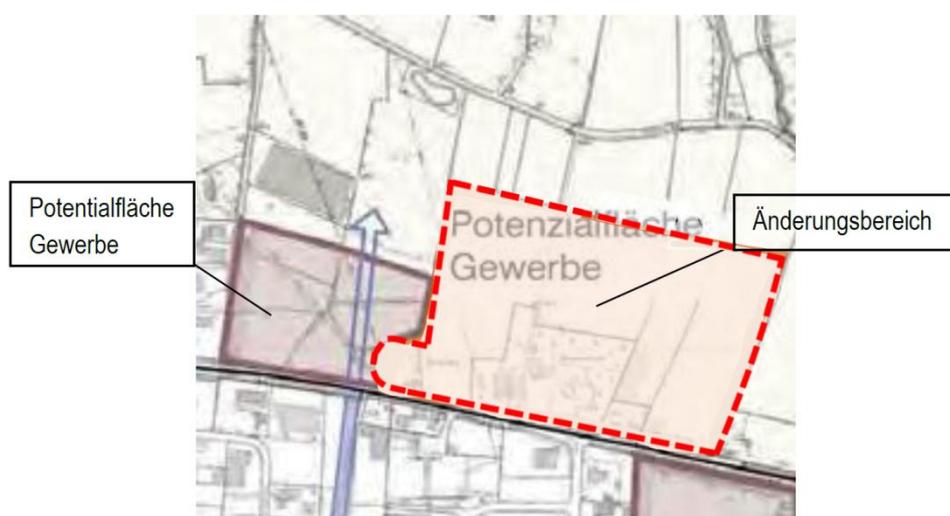
5.5 Masterplan Selm

Der Masterplan der Stadt Selm wurde am 03.04.2014 vom Rat der Stadt Selm als integriertes Stadtentwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Dieses Konzept stellt eine Entwicklungsperspektive bis zum Jahr 2030 dar und soll eine Orientierung für öffentliche und private Planungen und Projekte darstellen, die auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung Berücksichtigung findet.

Der Masterplan stuft die Realisierung der K44n als Verbesserung der Erschließung für das Gewerbe- und Industriegebiet an der Werner Straße ein und zählt die gewachsene Unternehmensstruktur mit hoher Standortbindung auch teilweise international agierender Unternehmen als Stärke des Standortes. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der gewachsenen Wirtschaftsstruktur werden als Chance für die Zukunft eingestuft. Als Schwäche wird die bislang unterdurchschnittliche Bedeutung des produzierenden Gewerbes in Selm festgestellt.

Im Masterplan grenzt das Plangebiet an eine Fläche, die als Potentialfläche Gewerbe dargestellt wird.



Auszug Masterplan Selm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab

5.6 Klimaschutzkonzept

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.

Auch mit diesem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die dem Klimaschutz dienen, wie die privaten Grünflächen im Norden, Süden und zum Teil im Westen mit einer Gesamtfläche von über 6700 qm.

5.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Vergnügungsstättenkonzept

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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.

Dieses definiert folgende Ziele:

- 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 Leitsortimente“ 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 Sortimente – 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 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Selmer Sortimentsliste (vgl. Kapitel 6.1.2), wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Folge geleistet.

5.8 Vorbeugender Hochwasserschutz

Der vorbeugende Hochwasserschutz ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

5.9 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Am 05.03.2019 hat bereits die Anfrage gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW stattgefunden. Der RVR stellte, sofern die Ansiedlungsabsicht des Unternehmens in geeigneter Form im Rahmen der Vorlage gem. § 34 Abs. 5 LPlG belegt werden kann, die Bestätigung der landesplanerischen Anpassung in Aussicht.

6.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen wird ein Industriegebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Industriegebietes soll ausschließlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben ermöglichen und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hierdurch kann der Engpass an industriellen Baugrundstücken beseitigt werden.

Aufgrund des geringen Angebotes an industriell nutzbaren Flächen in Selm soll der Bebauungsplan Nr. 90 vorwiegend der gewerblichen Wirtschaft vorbehalten sein. Daher sind auch hier Festsetzungen zur weitergehenden Steuerung der innerhalb des Industriegebietes zulässigen Nutzungen notwendig. Aufgrund der Nähe von Splittersiedlungen zum festgesetzten Industriegebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I-IV gemäß Abstandserlass RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 – 8804.25.1 vom 6.6.2007 nicht zugelassen.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Damit werden mögliche Konflikte mit der angestrebten industriellen Nutzung bereits im Zuge dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen bzw. vermieden.

6.1.1. Nutzungsbeschränkungen in Industriegebieten

Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO wird das Industriegebiet zum einen auf der Grundlage der Abstandliste zum Abstandserlass 2007 ("Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände", RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) gegliedert; zum anderen erfolgen textliche Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen bzw. nicht zulässigen Betriebsarten. Die Abstandliste zum Abstandserlass ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Nicht zulässig sind:

Betriebe der Abstandsklassen I bis IV, sowie Betriebe, die in der Abstandliste nicht aufgeführt sind, die aber hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens einer Abstandsklasse zugeordnet werden können, deren Betriebe als nicht zulässig festgesetzt sind.

Zulässig sind:

Betriebe der Abstandsklassen V bis VII, sowie Betriebe, die in der Abstandliste nicht aufgeführt sind, die aber hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens einer Abstandsklasse zugeordnet werden können, deren Betriebe als zulässig festgesetzt sind.

Weiterhin sind im Betriebe, bei denen der in der Abstandliste angegebene Abstand nicht eingehalten wird, zulässig, wenn durch ein Einzelgutachten nachgewiesen werden kann, dass der vorgesehene Abstand gleichwohl ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner der benachbarten Wohn- bzw. Misch-, Kern- oder Dorfgebiete zu vermeiden.

Die Abstandsklassen V, VI und VII sind festgesetzt worden, da diese entsprechend den Erfordernissen der industriellen Struktur vor Ort und den Anforderungen an die Weiterentwicklung dieser Gewerbe- und Industriestrukturen eine städtebaulich sinnvolle Struktur ergeben.

Die Abstandsklassen I - IV sind nicht festgesetzt worden, weil sich diese von der Art der Betriebe nicht in eine Stadt mit ca. 30.000 Einwohnern und einer Fläche von ca. 60 km² niederlassen würden, da unter anderem weder die Märkte noch das benötigte Fachkräfteangebot wie auch die infrastrukturellen

Gegebenheiten vorhanden sind – dementsprechend sind in der Vergangenheit auch keine Anfragen an die Gemeinde erfolgt.

Ebenso lassen die örtlichen Gegebenheiten mit ihren Strukturen die Ansiedlung von Betrieben, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens 0,5 - 1,5km (Abstandsklassen I-IV) bis zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen beanspruchen nicht - oder nicht konfliktfrei - zu.

Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung und es ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, welche konkreten Betriebe sich künftig im Planbereich ansiedeln werden. Deshalb können nur die Regelungen des Abstandserlasses angewandt werden für die Festsetzung bezüglich der zulässigen Art der Betriebe.

Innerhalb des Industriegebietes ist somit grundsätzlich ein Nachweis der Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Besonders die künftig zu den benachbarten Siedlungsstrukturen gelegenen Betriebe am Ostrand des Industriegebietes unterliegen somit erhöhten Anforderungen – diese sind als Mischgebiet eingestuft.

6.1.2. Ausschluss von Sortimenten, Festhallen, Bordellen und Vergnügungsstätten

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 und § 9 BauNVO zukünftig für das gesamte Bebauungsplangebiet folgende Nutzung:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
- Vergnügungsstätten, Nachtlokale jeglicher Art, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Spielkasinos und Discotheken, Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgelegt sind
- Bordellbetriebe
- sogenannte Festhallen

Ausschluss bestimmter Verkaufsstellen mit Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Da sich der Planbereich abseits des zentralen Stadtzentrationbereiches "Kreisstraße/ Burg Botzlar" und des Nebenzentrums "Selm- Altstadt/ Ludgeristraße" befindet, empfiehlt es sich aus städtebaulichen Gründen den Bebauungsplan so zu reglementieren, dass auf Dauer nachteiligen Strukturveränderungen für die Zentralen Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden kann. Insbesondere soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 BauNVO vermieden werden. Dies erfolgt durch die Festsetzung Industriegebiet, da großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 nur in Kerngebieten und in für solche Vorhaben festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Aber auch Einzelhandelsbetriebe, die den Schwellenwert zur Großflächigkeit nicht überschreiten, können sich nachteilig auf die Zentrumsfunktionen auswirken, da sie Kaufkraft außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche binden. Dies wiederum würde hier zu nachteiligen Strukturveränderungen führen, etwa durch Verlust an Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte und einem Absenken des Niveaus der Zentren, mit der Folge von städtebaulichen Missständen. Eine derartige Entwicklung würde den Bemühungen der Stadt Selm widersprechen, die mit Hilfe von Fördermitteln bemüht ist, die zentralen Versorgungsbereiche attraktiver zu machen.

Es ist erklärtes Ziel der Stadt Selm, nicht nur den Stadtzentrationbereich Kreisstraße/ Burg Botzlar, sondern auch das Nebenzentrum Ludgeristraße und den Nahversorgungsbereich im Zentrum Selm-Bork in seiner Funktion zu erhalten und weiterentwickeln.

Diese Zielsetzungen gehen u. a. aus den vorbereitenden Untersuchungen zu den Sanierungssatzungen gemäß § 141 BauGB sowie aus den Sanierungssatzungen "Selm Zentrum" und "Selm- Dorf" nach § 142 BauGB hervor. Konkrete Maßnahmen sind in Bebauungsplänen und Entwicklungskonzepten formuliert.

Damit der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet bleibt, enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass im gesamten Bebauungsplangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen sind.

Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Selm von der BBE Handelsberatung Köln (2020) definiert worden (siehe Tabelle). Die in die folgende Abbildung aufgenommenen Sortimente sind elementare Bestandteile innerstädtischer Einkaufsstandorte in Selm.

Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Warengruppen Kosmetik, Bekleidung / Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Elektrohaushaltsgeräte und sonstige Elektronikprodukte, Uhren und Schmuck, Spielwaren, Sportartikel sowie Bücher und Zeitschriften. Diese Angebote erfüllen die Kriterien zur Bestimmung zentrenrelevanter Sortimente, d. h. es handelt sich um Warengruppen, die

- typischerweise viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben und somit auch von kleinteiligen Fachgeschäften gewinnbringend angeboten werden können,
- häufig mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden sowie
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

WZ 2008

Bezeichnung

47.1 / 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
47.73	Apotheken
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Bekleidung, Schuhe, Sport

47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)

Bücher, Schreib- und Spielwaren

47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien

Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto

47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
47.63	Ton- und Bildträger
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse

Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf

aus 47.76.1 Blumen

Möbel, Einrichtungsbedarf

aus 47.51 Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderei-
bedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
47.59.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren,
Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken,
Münzen und Geschenkartikel

Sonstige Sortimente

47.74 medizinische und orthopädische Artikel
47.77 Uhren und Schmuck
47.78.1 Augenoptiker

Mit diesem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit den oben beschriebenen innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten trägt der Bebauungsplan der räumlichen Steuerung gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Selm Rechnung. Der Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Selm wird damit geschützt bzw. gestärkt werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die am spezifischen Bedarf der Selmer Gewerbetreibenden orientierte Gebietsstruktur an Industriegebieten würde insbesondere durch die Zulassung bestimmter Vergnügungsstätten gestört. Die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokalen, Diskotheken sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, würde zu zahlreichen städtebaulichen Problemen in diesem Gebiet führen.

Das in Selm knappe Angebot an Bauflächen für eine industrielle Nutzung erfordert eine an den Vorgaben der Stadtentwicklung orientierte zielgerichtete Ansiedlung von Industriebetrieben in diesen. Vergnügungsstätten stellen eine Zweckentfremdung dieser Flächen dar und führen letztlich zu einem höheren Flächenverbrauch. Zudem sind sie auf Grund ihres geringem Investitionsbedarfs und der vergleichsweise hohen Ertragsstärke Auslöser für den sog. „Trading-Down-Effekt“, der zu einer Entwertung der Gebietsstruktur und zu einer Verdrängung der traditionellen Gewerbebetriebe führt.

Weiterhin führen die auszuschließenden Vergnügungsstätten zu Beeinträchtigungen der betriebsgebundenen Wohnnutzung. Auf Grund der vor Jahrzehnten begonnenen Entwicklung dieses Industrie- und Gewerbegebietes befindet sich an fast jedem Betrieb eine Wohnung. Die Störwirkung von Vergnügungsstätten wie z.B. Beeinträchtigung der Nachtruhe durch verstärkten KFZ-Verkehr und Ruhestörungen können das bisher vorhandene ausgewogene Nutzungskonzept negativ beeinträchtigen. Als Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Selm wurde ebenfalls ein Vergnügungsstättenkonzept für Selm erarbeitet (BBE 2020, S.73ff).

Im Steuerungskonzept für die städtebauliche Entwicklung Selm wurden Ziele und Leitlinien auch für die zukünftige Steuerung formuliert: Danach können Vergnügungsstätten auch in Gewerbegebieten negative Auswirkungen haben und ebenfalls Trading-Down-Effekte auslösen. Damit die in diesem Gebiet privilegierten Gewerbe- und Handwerksbetriebe nicht verdrängt werden, sind auch in diesem Bereich städtebaulich verträgliche Lösungen notwendig. Als Leitziel wird formuliert:

Gewerbegebiete dienen hauptsächlich der dafür gedachten Art der Betriebe. Vergnügungsstätten sind hinsichtlich möglicher Verdrängungseffekte zu prüfen.

Ausschluss von Bordellbetrieben

Von Bordellbetrieben gehen wegen der sich aus diesem Milieu ergebenden Begleiterscheinungen Störungen aus, die der städtebaulichen Struktur des Plangebietes zuwiderlaufen. Es ist zu befürchten, dass durch die Ansiedlung solcher Betriebe eine negative Vorbildwirkung entsteht, die zu einer verstärkten Ansiedlung derartiger Betriebe in diesem städtischen Industrie- und Gewerbegebieten führen könnte, mit den daraus abzuleitenden negativen Folgen für den Gebietscharakter.

Im Bebauungsplan kann gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, dass auch einzelne Anlagen in den Baugebieten nicht zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Nach Maßgabe dieser Regelung können auch Bordellbetriebe im Industriegebiet planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Mit der Einschränkung „besondere städtebauliche Gründe“ sollen Grenzen gesetzt werden für die Einflussnahme auf einzelne bestimmte Betriebe, die nach den Vorstellungen der Gemeinde unerwünscht sein können. Der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB kommt hier besondere Bedeutung zu. Vor allem muss eindeutig feststehen, dass sachfremde Einflüsse keine Bedeutung erlangt haben. Denn Festsetzungen des Bebauungsplanes sind generell als Bodennutzungsregel nur gerechtfertigt, wenn sie von dem Ziel bestimmt sind, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten, also städtebaulich begründet sind. Sozialpolitische oder sonstige Gründe, z. B. sozialethische Bewertungen rechtfertigen bauplanerische Festsetzungen nicht. Insoweit ist die Wertung hinzunehmen, dass Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe eingeordnet werden mit der damit verbundenen bauplanungsrechtlichen Folge ihrer allgemeinen Zulässigkeit in Gewerbegebieten. Milieubedingten Nachteilen oder Gefahren für Gemeinwohlbelange, wie z.B. Belange des Jugendschutzes muss durch geeignete ordnungsrechtliche Maßnahmen vorgebeugt werden. Mit bauplanungsrechtlichen Festsetzungen können Anlagen nur unter städtebaurechtlichen Aspekten ausgeschlossen werden.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 22. Mai 1987 -4C77.84- besteht das „besondere“ an den städtebaulichen Gründen nicht darin, dass Gründe von größerem oder zusätzlichem Gewicht gegenüber dem in § 1 Abs. 5 BauNVO geregelten Festsetzungsmöglichkeiten vorliegen müssen. Mit den besonderen städtebaulichen Gründen sind also keine hinsichtlich ihrer Schwere qualifizierten Anforderungen an eine Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO verbunden. Es genügen vielmehr die sich aus der örtlichen Situation ergebenden städtebaulichen Gründe. Insoweit kommt es maßgeblich auf die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen an.

Der Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Selm soll gezielt dem Flächenbedarf von größeren Betrieben Rechnung tragen. Im jeweils nachzuweisenden Bedarfsfall soll auch das betriebsgebundene Wohnen ermöglicht werden. An der Bereitstellung von Flächen für diese Nutzungen besteht ein großes Interesse. Das ergibt sich aus den in den vergangenen Jahren bei der Stadt eingegangenen Grundstücksbewerbungen, aus Anfragen und persönlichen Gesprächen mit den Unternehmen. Planungsziel der Stadt ist es daher, auch hier ein entsprechendes Angebot zur Verfügung zu stellen. Die anhaltende Nachfrage nach diesen Betriebsstrukturen ist für die heimische Wirtschaft von Bedeutung und dient insoweit auch dem öffentlichen Interesse.

Die in den Bebauungsplan Nr. 90 aufzunehmenden Festsetzungen dienen der Realisierung dieser angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Diese mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen rechtfertigen den Ausschluss von Bordellbetrieben in weiten Teilen des Bebauungsplangebiets. Denn von Bordellbetrieben gehen unstreitig wegen der sich aus diesem Milieu ergebenden Begleiterscheinungen Störungen aus, die der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur im Plangebiet zuwiderlaufen. Hierdurch setzt der sogenannte „Trading-down-Effekt“ in einem Gebiet ein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die grundsätzlich planungsrechtliche zulässige Unterhaltung eines Bordellbetriebes im Bebauungsplangebiet zu einer Abwanderung der ansiedlungswilligen Unternehmen bzw. der bereits ansässigen Firmen in diesem Baugebiet führt, mit der Folge, dass die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde unterliegen werden und dadurch „tote Zonen“ entstehen könnten. Zur Erreichung des mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziels ist daher der planungsrechtliche Ausschluss von Bordellbetrieben in weiten Teilen des Bebauungsplangebiets städtebaulich geboten.

Ausschluss von sogenannten Festhallen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Stadtrates hat in seiner Sitzung vom 14.05.2005 die Stadtverwaltung beauftragt zu prüfen, ob ein Bedarf für die Errichtung sogenannter Festhallen in Selm besteht und wie die Umsetzung ggf. realisiert werden kann. Anlass dieses Auftrages waren Anträge von Investoren an die Stadt Selm, die an verschiedenen Standorten in den Industrie- und Gewerbegebieten sogenannte Festhallen errichten wollten.

Im Rahmen einer Grundlagenuntersuchung wurden alle in Selm gemeldeten Hotels und Gaststätten, die über einen Festsaal oder Veranstaltungsräume verfügen, erhoben. Diese Auflistung wurde ergänzt durch eine Bestandsaufnahme der Pfarr- und Gemeindezentren, Feuerwehrrhäuser und der öffentlichen bzw. halböffentlichen Gebäude wie z.B. dem Bürgerhaus oder den Schulungsräumen des DRK.

Diese potentiellen Festhallen wurden hinsichtlich ihrer Größe, den personellen Kapazitäten, der Verfügbarkeit sowie ihrer Auslastung näher untersucht. Im Ergebnis kann Folgendes festgestellt werden:

Insgesamt ist eine homogene Verteilung der Veranstaltungsräume im Stadtgebiet zu verzeichnen.

Einzelne räumliche Ungleichgewichte werden insgesamt ausgeglichen. Eine Ausnahme bildet der Ortskern Cappenberg, wo es zurzeit keine „traditionellen“ Veranstaltungsräume mehr gibt. (Anmerkung: Dieses Defizit konnte in der Zwischenzeit behoben werden)

Es besteht eine Nachfrage nach Räumen, die mit Bewirtung (Speisen und/ oder Getränken) vermietet werden. Dieser Bedarf wird überwiegend gedeckt.

Die Nachfrage nach Räumen, die eine Selbstversorgung ermöglichen und somit preisgünstiger sind, ist hoch und kann nicht immer vollständig gedeckt werden.

Es besteht ein gewisses Potential an Räumen im Bestand, das zurzeit nicht oder nur eingeschränkt genutzt wird (z. B. momentaner Leerstand, fehlende Attraktivität, fehlende Vermarktung).

Durch den ab 2020 geplanten Umbau der Dreifachsporthalle am Campus Selm zu einer Multifunktionshalle, in der neben Sportveranstaltungen auch Freizeitveranstaltungen möglich sein werden und ein Versammlungssaal entstehen wird, kann ein Teil dieses Defizits abgebaut werden.

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 bestehen Gewerbe- und Industriegebiet 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.

6.1.3. Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. §9 BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Zur Vermeidung der Inanspruchnahme von

industriellen Flächenanteilen durch ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen und zur Vermeidung von Konflikten hieraus werden diese Nutzungen nicht zugelassen. Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen im Gegensatz zu Gewerbebetrieben im Stadtgebiet noch zahlreiche alternative Standorte zur Verfügung. Daher soll hier den Belangen der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB sowie den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB ein Vorrang eingeräumt werden. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer weiteren Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke soll eine möglichst effektive Ausnutzung der gewerblichen und industriellen Flächen im Industriegebiet Werner Straße erreicht werden. Durch die getroffenen Festsetzungen werden Ansiedlungen mit artfremden Nutzungen verhindert, weil diese in absehbarer Zeit zur Notwendigkeit eines weiteren Industriegebietes führen würde und den ohnehin schon kaum verfügbaren Freiraum in Selm weiter reduzieren würde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für das gesamte Plangebiet bzgl. der Werte der Grundflächenzahl (GRZ) an den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit von Gewerbebauland und des notwendigen Parkplatzangebotes wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächenzahl für diese Anlagen auf 0,9 zugelassen. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und über gebührlige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. entsprechend der im Umweltbericht dargelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kompensiert.

Ausgehend vom höchsten gemessenen Geländepunkt wird die maximale Gebäudehöhe im GI2 in Metern über Normal Null mit 97 m ü. NN festgesetzt. Damit können industriegebietstypische Gebäude bis zu fünf Vollgeschossen bzw. 25 m Höhe entstehen.

Aufgrund der geforderten Höhenbeschränkungen im Bereich der 110kV-Freileitung wurde im Bebauungsplan ein GI1 festgesetzt, das den beidseitigen Sicherheitsbereich von 16 m zum Mittelleiter der 110kV-Freileitung bestimmt. Diese Höhenbeschränkungen lassen maximal eine zweigeschossige Bebauung zu. Innerhalb des GI1 sind die erforderlichen vertikalen Sicherheitsabstände zwischen den Leitern und den baulichen Anlagen sowie Pflanzungen definiert. Die horizontalen Abstände beziehen sich auf den Maststandort Nummer 34 nach Süden und nach Norden.

6.2.1 Überschreitung der maximalen Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen im GI2 darf durch erforderliche technische Einrichtungen um bis zu 3 m überschritten werden.

Damit sollen notwendige dem Baukörper untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugschächte oder Be- und Entlüftungsanlagen auch oberhalb der zulässigen Oberkante des Gebäudes zugelassen werden.

Diese Ausnahmeregel gilt nicht für das GI1, da hier die Sicherheitsabstände zu der Freileitung eingehalten werden müssen.

6.2.2 Festsetzung der Grundflächenzahl

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für das gesamte Plangebiet bzgl. der Werte der Grundflächenzahl (GRZ) an den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit von Industriebauland und keiner zu erwartenden negativen Beeinträchtigung wird ein Abrücken von den Obergrenzen nach unten nicht vorgenommen. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, über gebührlige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplans dargelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kompensiert.

6.2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und deren Zufahrten

Innerhalb der Industriegebiete ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 0,9 zulässig.

Die notwendigen Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten dienen der Erschließung der jeweiligen Industriebetriebe und sind damit der produktiven Fläche entzogen. Weiterhin wird innerhalb des Plangebietes auf die Festsetzung der inneren Erschließung verzichtet, sodass diese ausnahmsweise Überschreitung hier gerechtfertigt ist.

6.2.4 Begrenzung der maximalen Bauhöhen

Unterhalb der 110kV-Freileitung besteht die Westnetz GmbH auf einen Sicherheitsabstand der künftigen Gebäude. Dies wird durch die Festsetzung von maximalen Bauhöhen zwischen den Masten 33, 34 und 35 in Abhängigkeit von der Entfernung zum Mast 34 sichergestellt, um einen ausreichenden Abstand der Gebäude vor den in Abhängigkeit von Temperatur und Winden durchhängenden Leitern zu gewähren.

6.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um bei Verortung der Baukörper den unterschiedlichen Anforderungen an die betrieblichen Bedingungen potentieller Investoren flexibel entgegen treten zu können, wird für das Industriegebiet eine überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen festgesetzt. Gleichwohl sind zu den Randnutzungen einheitliche Abstände eingehalten, um eine städtebaulich ansprechende Einbindung der Bauvorhaben in das Umfeld zu gewährleisten und freizuhaltende Bereiche sicherzustellen. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen der Landesbauordnung. In einem Industriegebiet werden in der Regel Produktionsgebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge benötigt. Die in diesem Industriegebiet zulässigen unterschiedlichen Arten von Firmen gemäß der Abstandsklassen V - VII und ihre diversen Anforderungen an ihre Produktionsstätten benötigen unter Umständen Gebäudelängen über 50 m hinaus, weshalb die abweichende Bauweise festgesetzt werden muss. Deshalb wird die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 440 m großzügig festgesetzt, um auch sehr lange Produktions- bzw. Fertigungs- und Lagerhallen errichten zu können.

Um den Mast Nr. 34 der 110kV-Freileitung ist aufgrund der Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in einem Radius von 15 m keinerlei Bebauung und Bepflanzung zulässig. Die Fläche kann jedoch als Stellplatzfläche genutzt werden.

6.3 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes/ Änderungsbereiches soll zukünftig über eine Abzweigung der Verlängerung des nördlichen 4. Arms des Kreisverkehrs (L507/ K44n) erfolgen. Dieser Abzweig in das Gewerbegebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Festsetzung der inneren Erschließung des Industriegebietes ist nicht erforderlich, da diese Verkehrsflächen im Eigentum der Investoren verbleiben sollen und so eine möglichst große Flexibilität bei der Verwertung der Baugrundstücke sichergestellt wird.

Im März 2020 wurde von dem Büro „Bramey Bünermann Ingenieure GmbH“ eine verkehrstechnische Untersuchung der Verkehrsbewegungen durchgeführt, die im Juni 2020 fertiggestellt wurde. In dieser wird dargelegt, dass die zukünftigen Verkehrsbewegungen, welche das Industriegebiet verursacht, sowohl die

Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs als auch des angrenzenden Straßennetzes nicht ungebührlich beeinträchtigt wird.

Für das neue Industriegebiet wurde in der verkehrstechnischen Untersuchung zunächst eine Verkehrserzeugung für die vorgesehene Nutzung nach dem Verfahren Dr. Bosserhoff berechnet und in eine Gesamtbetrachtung der Verkehre hinsichtlich ihrer erzeugten Belastungen und Verteilungen überführt. Da derzeit keine konkreten Angaben zur spezifischen Flächennutzung vorliegen, wird in Abhängigkeit vom Baugebietstyp, hier vorliegend GI-Gebiet, auf Basis der Bruttobaulandfläche die Verkehrserzeugung abgeschätzt. Dabei wird gemäß der aufgeführten Schlüssel-/ Eingangsgrößen der gemittelte Ansatz zwischen Min. und Max.-Parameterwerten vorgenommen, sodass mit einer Tagesbelastung von 1.584 Kfz. jeweils für Quell- und Zielverkehr ein nach dem Bosserhoff-Verfahren entsprechender Durchschnittswert für die weitere Berechnung vorliegt.

Im Rahmen einer Knotenstromzählung wurden die bestehenden Verkehrsbewegungen über 24 Stunden erfasst und bilden die Basis für die Ermittlung der verkehrlichen Gesamtbelastung.

Anhand der Analyseverkehrs- und Verkehrserzeugungsdaten wird die für den Leistungsfähigkeitsnachweis maßgebliche Dimensionierungsbelastung ermittelt.

Anschließend wird für den Kreisverkehr Werner Straße L507/ K44n der Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS [3] durchgeführt, der als Ergebnis eine sehr gute Qualitätsstufe QSV A ausweist. Dieses Ergebnis beinhaltet demzufolge noch genügend Leistungsfähigkeitsreserven in Bezug auf die derzeitige Bestandssituation.

Die verkehrliche Mehrbelastung gemäß Berechnung der Verkehrserzeugung für das neu geplante Industriegebiet kann durch den bestehenden Kreisverkehr Werner Straße L507/ K44n und die Landesstraße L507 problemlos aufgenommen werden.

Der Nachweis der verkehrlichen Erschließung ist damit aus verkehrstechnischer Sicht für das neue Industriegebiet im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 90 an der Werner Straße in Selm erfüllt.

Des Weiteren wird auf die „Verkehrstechnische Untersuchung für ein neues Industriegebiet an der Werner Str. L507 in Selm“ der Bramey Bünermann Ingenieure GmbH (Dortmund) verwiesen.

6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung forderte der Landesbetrieb Straßenbau entlang der Werner Straße einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festzusetzen. Dem wurde gefolgt. Damit wird die Verstetigung des Verkehrsflusses sichergestellt und die Verkehrssicherheit erhöht. Das Industriegebiet ist somit ausschließlich über den nördlichen Arm des Kreisverkehrsplatzes (L507/K44n) möglich.

6.5 Landschaftspflegerische Festsetzungen, private Grünflächen

Die im Norden, Süden und teilweise im Westen festgesetzten privaten Grünflächen dienen sowohl der Eingrünung des künftigen Industriegebietes als auch der Verwirklichung eines Zieles des Landschaftsplanes. Durch die Festsetzung der Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der privaten Grünfläche wird die bisher nicht umgesetzte Baumreihe (gemäß Maßnahme 8.2 in Nord-Süd-Richtung), wengleich nun von West nach Ost, bauleitplanerisch gesichert.

Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sind im Zuge der Baumaßnahme, spätestens jedoch in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Damit wird sichergestellt, dass die Anpflanzungen, insbesondere die Anpflanzung der Bäume gewährleistet wird.

Die Beschränkung der Endwuchshöhe von Anpflanzungen im GI1 soll eine Beeinträchtigung der vorhandenen Freileitung verhindern. Des Weiteren sind die Festsetzungen im Landschaftspflegerischen

Begleitplan (Ecotone 2020) zu beachten, dazu gehören Anpflanzungen von naturnahen Hecken bzw. Sträuchern und eine Prüfung der Notwendigkeit von Ersatznistplätzen für den Haussperling.

7.0 EMISSIONEN

7.1 Lärmemissionen

Durch den Bebauungsplan werden Veränderungen in der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen entstehen. Grundsätzlich ist - bezogen auf den Kreisverkehr der Werner Straße (L507) mit der k44n und dem nördlichen 4. Arm - eine Zunahme der Verkehrsbewegungen zu erwarten.

Die zusätzlich ausgelösten Verkehre und die Analyse der „Ist-Situation“ sind in dem Verkehrsgutachten von Bramey Bünermann Ingenieure GmbH, Dortmund, Juni 2020 dargelegt worden. Diese Daten dienen unter anderem der schalltechnischen Stellungnahme des Akustikbüro Göttingen als Grundlage zur Beurteilung der Geräuschsituation und Überprüfung von möglichen Mehrbelastungen für die vorhandene Wohnbebauung durch die städtebauliche Planung.

Ein Kriterium für die Beurteilung der Geräuschsituation ist eine „wesentliche Änderung“, die gegeben ist, wenn ohne weitere Randbedingungen (z. B. Neu- oder Ausbau einer Straße) eine 3 dB(A) – Pegelerhöhung in schutzbedürftigen Gebieten festzustellen ist. Nach Ansicht des Gutachters bietet für eine sachgerechte Beurteilungsgrundlage sich einerseits die 16. BImSchG., andererseits für die Beurteilung der Gesamtbelastung die TA-Lärm an.

Aus den methodischen Ansätzen hat der Gutachter vier Fälle als untersuchungswürdig gewertet und ist in seiner schalltechnischen Stellungnahme zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Hinsichtlich der Verkehrsmehrbelastung, die durch den beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 90 „östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“ der Stadt Selm resultieren wird, ist insgesamt festzustellen, dass grundsätzlich kein Handlungsbedarf zur Verringerung der Immissionsbelastung durch Straßenverkehrsgeräusche in Bezug auf die vorhandene Bebauung aufgrund der Bauleitplanung abgeleitet werden kann.“

Des Weiteren wird auf die schalltechnische Stellungnahme des Akustikbüro Göttingen verwiesen.

Der Bebauungsplan lässt im Industriegebiet Betriebe der Abstandsklassen V, VI und VII gemäß Abstandserlass RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 – 8804.25.1 vom 6.6.2007 zu. Dies ermöglicht die Ansiedlung von verschiedenen Firmenarten, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können, so dass die betriebsbedingten Lärmemissionen nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens prognostiziert werden können.

Beispielhaft betrachtet, bedarf zur Ermittlung einer Emissionsbelastung eines Betriebs für die Umgebung die Bestimmung der Art, des Volumens, der zeitlichen Abfolge, des exakten Standorts im Plangebiet, etc. Diese können erst betrachtet werden, wenn die Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen Betriebe eingeleitet werden, ebenso ob und in welchem Umfang und mit welchen Emissionsquellen Emissionen im Rahmen eines 24- Stunden Betriebes entstehen würden.

Deshalb muss im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsprozesses für den jeweils konkreten Betrieb im Einzelfall nachgewiesen werden, dass sämtliche betriebsbedingten Emissionen die jeweils gültigen Grenzwerte, etc. für die angrenzenden bestehenden Nutzungen nicht überschreiten.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine Beteiligung der zuständigen Fachbehörden des Kreises Unna.

7.2 Elektromagnetische Felder

Im Plangebiet befindet sich eine 110kV-Freileitung, die das Bebauungsplangebiet im westlichen Bereich durchquert. Außerdem befindet sich ebenfalls im Westen des Plangebiets eine weitere 30kV-Freileitung, die im Flurstück 193 unterirdisch weitergeführt wird. Eine 10kV-Leitung wurde bereits demontiert.

Durch Freileitungen entstehen Emissionen in Form von elektromagnetischen Feldern. Untersagt ist die Errichtung neuer Freileitungen zur Fortleitung von Elektrizität über Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, erst ab einer Frequenz von 50Hz und einer Nennspannung von 220kV (Anforderungen zur Vorsorge gemäß § 4 der 26. BImSchV). Eine Gesundheitsgefährdung ist daher derzeit konkret nicht ableitbar, da im Plangebiet eine Freileitung mit nur 110kV vorhanden ist.

Im Rahmen der Vorsorge nach § 4 der 26. BImSchV sollten sich im Einwirkungsbereich der 110KV-Freileitung (10 m zu den äußeren Leitern) im Freien sowie in Gebäuden keine Bereiche für einen längeren Aufenthalt von Personen bzw. Beschäftigten befinden. Dieses sollte bei den späteren Planungen berücksichtigt werden. Der Einwirkungsbereich einer Niederfrequenzanlage beschreibt den Bereich, in dem die Anlage einen signifikanten von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursacht, unabhängig davon, ob die Immissionen tatsächlich schädliche Umwelteinwirkungen auslösen.

Maßgebliche Immissionsorte sind Orte, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und sich im unten genannten Bereich einer Anlage befinden. Dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen Gebäude und Grundstücke, in oder auf denen nach der bestimmungsgemäßen Nutzung Personen regelmäßig länger – mehrere Stunden – verweilen können. Als Anhaltspunkt ist dabei die üblicherweise anzunehmende durchschnittliche Aufenthaltsdauer einer einzelnen Person heranzuziehen. Das schutzwürdige Gebäude oder Grundstück muss nicht notwendigerweise einem dauernden Aufenthalt, z. B. zum Wohnen, dienen.

Voraussetzung ist weiterhin nicht, dass man sich täglich dort aufhält. Ausreichend ist beispielsweise auch ein Aufenthalt, der in regelmäßigen Abständen nur tagsüber oder nur in bestimmten Jahreszeiten stattfindet. Zur Feststellung, ob ein Gebäude oder Grundstück im Einzelfall zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt bestimmt ist, ist insbesondere die bauplanungsrechtliche Einordnung von Belang. Deshalb ist im GI1, das lediglich die Schutzabstände von Freileitungen beschreibt, bereits eine Einschränkung in baulicher Art vorhanden und der Hinweis erfolgt, dass alle baulichen Maßnahmen direkt mit dem Netzbetreiber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen sind.

Im Rahmen der Vorsorge wird unter Ziffer 8 in den Hinweisen folgende Formulierung aufgenommen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptversorgungsleitung (110 kV- Hochspannungsleitung) gequert. Sämtliche Maßnahmen in einem Abstand von 16 m beidseits des dargestellten Leitungsverlaufes sind mit der Westnetz GmbH, Bochumer Straße 2, 45661 Recklinghausen abzustimmen. Dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH. Konkrete Hinweise auf eine Gesundheitsgefährdung durch elektronische Felder o. ä. bestehen nicht. Dennoch wird aus Vorsorgegründen empfohlen, innerhalb des GI 1 im Freien sowie in Gebäuden keine Bereiche für einen längeren Aufenthalt von Personen bzw. Beschäftigten vorzusehen.

7.3 Sonstige Emissionen

Der Bebauungsplan lässt im Industriegebiet Betriebe der Abstandsklassen V, VI und VII gemäß Abstandserlass RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 – 8804.25.1 vom 6.6.2007 zu. Dies ermöglicht die Ansiedlung von verschiedenen Firmenarten, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können, so dass die betriebsbedingten Emissionen nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens prognostiziert werden können.

Beispielhaft betrachtet, bedarf zur Ermittlung einer Emissionsbelastung eines Betriebs für die Umgebung die Bestimmung der Art, des Volumens, der zeitlichen Abfolge, des exakten Standorts im Plangebiet, etc. Diese können erst betrachtet werden, wenn die Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen Betriebe eingeleitet werden.

Deshalb muss im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsprozesses für den jeweils konkreten Betrieb im Einzelfall nachgewiesen werden, dass sämtliche betriebsbedingten Emissionen die jeweils gültigen Grenzwerte, etc. für die angrenzenden bestehenden Nutzungen nicht überschreiten.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine Beteiligung der zuständigen Fachbehörden des Kreises Unna.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

Gas / Wasser / Strom / Telekommunikation

Der Bedarf an Trinkwasser, Gas und Strom wird durch die Netze der Versorgungsträger gedeckt. Das Telekommunikationsnetz wird entsprechend ausgebaut.

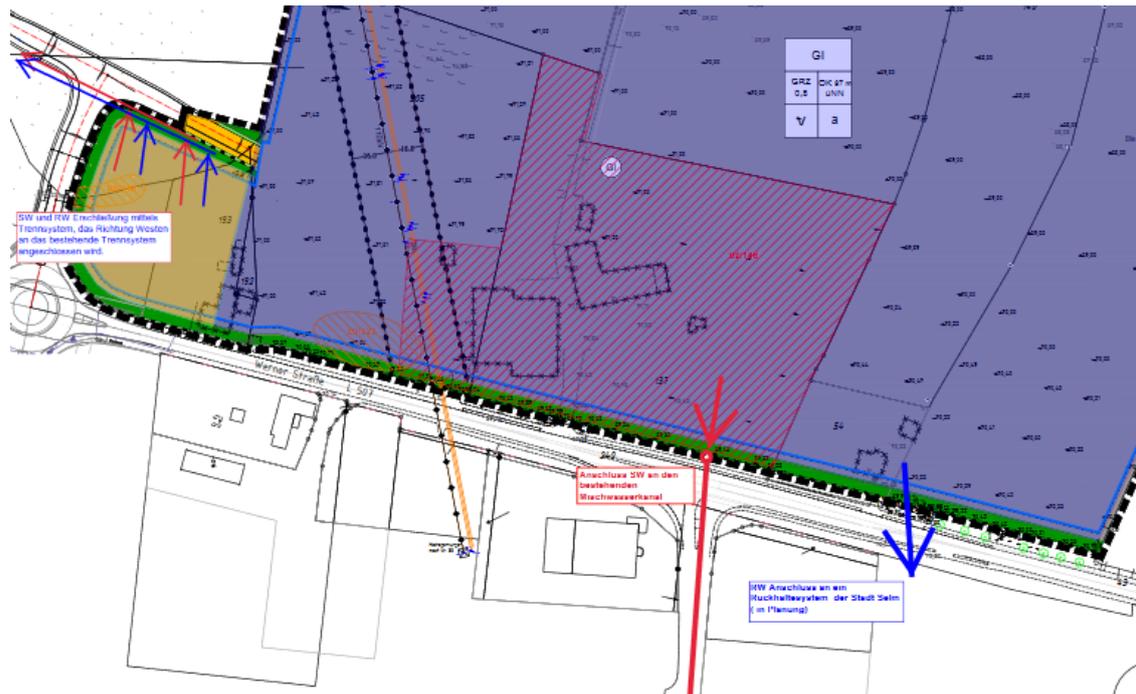
Löschwasserleitung

Die Bereitstellung einer Löschwasserleitung wird im Rahmen der Baugebietsentwicklung sichergestellt.

Entwässerung des Änderungsgebietes

Die gesamte Entwässerung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90, „östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“, erfolgt im Trennsystem dergestalt, dass ein kleiner Teil des Schmutz- und Regenwassers Richtung Westen und der größere Teil Richtung Osten entwässert werden soll. Gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes § 51a ist die Versickerungsfähigkeit der Böden vor Ort durch den Gutachter KIB Unna geprüft worden, wobei festgestellt wurde, dass der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zur Versickerung geeignet ist. Ein unmittelbar an das Plangebiet angrenzendes Gewässer ist nicht vorhanden, so dass die Ableitung in teilweise verrohrter Form in den in der Nähe gelegenen Mühlenbach vorgesehen ist.

Der westliche Teil der Fläche mit einer Größe von ca. 0,7 ha (Flurstücke 192-194; 214 teilweise; 242 teilweise) soll auf dem Flurstück 231 (Gemarkung: Selm; Flur 13) an ein neu zu planendes Trennsystem nordöstlich der Firma „SARIA A/S GmbH & Co. KG“ angeschlossen werden. Um das dort bestehende Kanalnetz nicht zu überlasten ist in diesem Bereich eine begrenzte Einleitung von Regenwasser vorgesehen. Im ca. 12,9 ha großen östlichen Teil der Bebauungsplanflächen (Flurstücke 54; 112 teilweise; 137; 140 teilweise; 205; 250; 252) soll der Schmutzwasser-Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal, gelegen in der Schachtstraße (Flurstück 1658; Gemarkung: Selm; Flur 12), angeschlossen werden. Da dieser ursprünglich der Gesamtentwässerung der betroffenen Fläche, sowohl von Misch- als auch von Regenwasser dienen sollte, ist hier die hydraulische Leistungsfähigkeit für die Aufnahme der Schmutzwasserfracht gegeben.



Skizze der Entwässerung, Quelle Stadtwerke Selm

Das anfallende Regenwasser auf den östlichen Bebauungsplanflächen (Flurstücke 54; 112; 137; 140; 205; 250; 252) soll durch eine neu herzustellende Querung der Werner Straße, im Bereich von Haus Nr. 117 (Flurstück 54; Gemarkung: Selm; Flur 13) dem Gelände der Stadt Selm (Gemarkung: Selm; Flur: 12; Flurstück: 1732) zugeführt werden. Auf diesem Gelände südlich der Werner Straße befindet sich ein Vorflutgraben, welcher zu einer Rückhaltung ausgebaut werden soll. Diese soll das anfallende Regenwasser im weiteren Verlauf Richtung Süden dem Regenrückhaltebecken „Mühlenbach“ in gedrosselter Form zuleiten, von wo aus die gesamte Regenwasserfracht in den Mühlenbach eingeleitet wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind somit keine Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswasser notwendig.

9.0 BODENHYGIENISCHE UNTERSUCHUNGEN

9.1 Altlasten

Für den Änderungsbereich sind im Altlastenkataster des Kreises Unna drei Altablagerungen und ein Altstandort eingetragen. Die genauen Standorte der Altlasten können der folgenden Karte entnommen werden.

Es handelt sich hierbei um die Altablagerungen Nr. 09/323, 09/340 und 09/551 und den Altstandort Nr. 09/146.

Die Flächen der Altablagerungen und des Altstandortes sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Bei der Altablagerung mit der Nr. 09/340 handelt es sich um eine Ablagerung von Schüttgut aus dem Jahr 1969. Diese wurde anhand von Luftbildauswertungen festgestellt.

Eine gutachterliche Stellungnahme von der HPC Harress Pickel Consult AG vom 29.05.2006 liegt vor. Im Bereich der Ablagerungsfläche wurden 4 Rammkernsondierungen bis in den gewachsenen Boden abgeteuft. In allen Sondierungen wurde eine bis zu 0,45 m mächtige Auffüllung festgestellt. Diese besteht aus umgelagerten Sand- und Schluffböden mit geringen Anteilen an Ziegelresten. In der Sondierung 3 beträgt die Auffüllungsmächtigkeit 1,60 m, hier sind ab 1 m unter Geländeoberkante Schlackereste erbohrt worden. Das Probenmaterial wurde im Feststoff auf Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe, EOX und PAK untersucht. Dabei wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte gemessen. Die untersuchten Parameter überschreiten keinen Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung. Das Material hält die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA Richtlinie ein. Für den Bereich der Altablagerung 09/340 ergibt sich kein Sanierungserfordernis.

Für die Altablagerung 09/323 wurden bisher keine Untergrunduntersuchungen durchgeführt.

Für den Bereich des Altstandortes 09/146 wurde ebenfalls eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten „Gefährdungsabschätzung BV „Werner Straße 111 in Selm“ der KIB Unna GmbH vom 14.10.2019 – fortgeschrieben in 10.06.2020 - beschreibt diesen Altstandort wie folgt:

Auf dem Grundstück steht fast flächendeckend eine Auffüllung aus Bodenmaterial mit Fremdanteilen von Schotter, Bergehalde und Bauschutt an. Diese reichen bis in Tiefen von 0,30 m bis max. 3,60 m. Es werden Schadstoffgehalte bis zur Zuordnungsklasse Z 2 bei den Auffüllungsmaterialien festgestellt. Eine Einzelprobe (EP 002) aus dem Bereich der Lagerfläche (RKS 10) weist mit 38,59 mg/kg einen erhöhten PAK-Gehalt auf, dieser hält den Zuordnungswert Z 2 nicht mehr ein.

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen zeigen keine Prüfwertüberschreitungen gemäß der gültigen Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad „Boden-Mensch (direkter Kontakt)“ bei einer Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstück an.

Die Untersuchungen der Bodenluft auf die Parameter Methan, BTEX und LHKW zeigten keine Auffälligkeiten. Bei den Sondierungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen ist die alte Bebauung und Flächenversiegelung noch vorhanden. Zudem ist noch eine ehemalige Eigenverbrauchertankstelle mit entsprechenden tanktechnischen Betriebseinrichtungen, sowie unterirdischen Tanks und Abscheideanlagen auf dem Grundstück vorhanden. Für diese Bereiche besteht weiterhin ein Altlastenverdacht.

Diese Betriebsanlagen sind im Rahmen der Flächenaufbereitung unter gutachterlicher Begleitung zurück zu bauen. Weiterhin sind die bisher noch versiegelten Grundstücksbereiche nach Rückbau der Gebäude bzw. Aufnahme der Versiegelungen, sowie der Bereich der Altablagerung 09/323 von einem Altlastensachverständigen im Hinblick auf mögliche Verunreinigungen zu überprüfen.

Der auf dem Grundstück Werner Straße 111 vormals vorhandene Teich wurde zwischen 2018 und 2019 verfüllt, der genaue Zeitpunkt ist nicht bekannt. Dieser Bereich wurde daraufhin als Altablagerung mit der Nr. 09/551 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst.

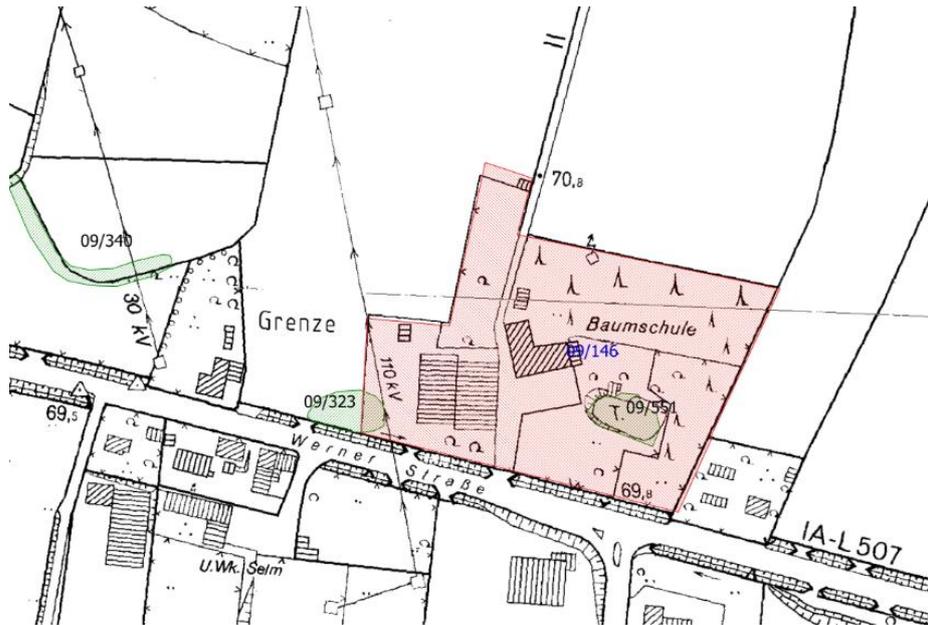
Es liegen Untersuchungsergebnisse über das eingebrachte Bodenmaterial vor (Ahlenberg Ingenieure Januar 2018). Das Material stammt von einem Grundstück aus der Umgebung und hält die Zuordnungswerte Z 0 gemäß der LAGA Richtlinie Boden 2004 ein. Die Menge des angefüllten Bodenmaterials ist bekannt.

Das Sachverständigenbüro KIB Unna GmbH hat im August 2019 Untergrunduntersuchungen für den Altstandort 09/146 durchgeführt. Dabei wurden im Bereich des verfüllten Teichs zwei Rammkernsondierungen (RKS 25 und RKS 26) bis zu einer max. Tiefe von 4,00 m u. GOK niedergebracht. Dabei wurde Auffüllungsmaterial bis zu einer Mächtigkeit von 3,60 m festgestellt. Es handelt sich dabei um

umgelagerten Mutterboden teilweise mit organischen Beimengungen. Das Material aus dem tieferen Bereich weist einen Faulgeruch auf.

Das Probenmaterial wurde zu einer Mischprobe (MP 002) zusammengeführt und stammt aus den Tiefenbereichen bis 2,70 m u. GOK. Die chemische Analyse zeigt beim TOC mit 2,9 % und beim Sulfatgehalt mit 91 mg/l im Eluat erhöhte Gehalte, die eine Einstufung nach Z 2 zur Folge haben.

Da der Parameter Sulfat umwelthygienisch eine eher untergeordnete Rolle spielt, fällt der leicht erhöhte Parameter bei der Beurteilung nicht ins Gewicht.



Auszug aus dem Altlastenkataster Kreis Unna, Natur und Umwelt, ohne Maßstab

Der TOC-Gehalt ergibt sich aus den Anteilen an organischen Substanzen im Bodenmaterial und stellt kein Schadstoffpotential dar.

Bleiben diese beiden Parameter unberücksichtigt ergibt sich eine Einstufung nach Z 1.2. Einstufungsrelevant hierfür sind die elektrische Leitfähigkeit mit 347 $\mu\text{S}/\text{cm}$ und der Kohlenwasserstoffgehalt mit 130 mg/kg. Ein Sanierungserfordernis ergibt sich hieraus nicht.

Bezüglich der zuvor genannten Fläche mit dem Altlastenverdacht ist der weiteren Abbruch- und Baugenehmigungen ein in Abstimmung mit dem Kreis Unna erarbeitetes Sanierungs-/bzw. Bodenmanagementkonzept von einem Altlastensachverständigen vorzulegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit dem Bauantrag auch der positive Bescheid der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Unna) hinsichtlich des Bodenmanagementkonzeptes zu erbringen.

Des Weiteren wird auf die „Gefährdungsabschätzung der KIB Unna GmbH“ verwiesen.

9.2 Kampfmittel

Ein Antrag zur Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel wurde bei der zuständigen Fachbehörde gestellt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe schreibt, dass keine Maßnahmen erforderlich

sind, da die historische Erkundung (Luftbilddauswertung) keine Erkenntnisse hinsichtlich einer Bombardierung bzw. Kampfhandlungen lieferte.

10.0 BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN

Die zuständige Fachbehörde der Bezirksregierung Abteilung 6 Bergbau und Energie teilte im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hermann V“ im Eigentum der Gewerkschaft Hermann V GmbH (ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen) liegt und dass vor der Errichtung von neuen Bauvorhaben eine Anfrage an die Bergwerkseigentümerin zu richten ist.

Weiterhin liegt der Planbereich über den inzwischen erloschenen, auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeldern „Botzlar II“ und „Botzlar III“. Eigentümer dieser beiden Bergwerksfelder soll nach Auskunft der Bezirksregierung Graf Friedrich Ludwig Anton von Landsberg-Velen und Gemen zu Gemen, vertreten durch die Landsberg'sche Zentralverwaltung (Landsberg-Allee 2 in 46342 Velen) sein. Diese hat sich schriftlich geäußert, dass sie schon mehrfach fälschlich als Eigentümerin benannt wurde und jeweils darauf verwiesen hat, dass sie nicht Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist.

Zudem befindet sich das Plangebiet im Randbereich über dem auf Raseneisenstein verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“. Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die Caterpillar Global Mining Europe GmbH (Industriestraße 1 in 44534 Lünen). Diese hat der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie in NRW mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist Auskünfte zur bergbaulichen Situation zu erteilen.

Die Fachbehörde teilte weiterhin mit, dass laut deren aktueller Aktenlage kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau umgegangen ist und daher mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Planbereich somit nicht zu rechnen ist und somit keine weiteren Maßnahmen in diesem Bebauungsplanverfahren notwendig sind.

11.0 DENKMALSCHUTZ

Die zuständige Fachbehörde wurde bereits beteiligt. Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Der Landschaftsverband schreibt, dass es nicht unwahrscheinlich ist, dass unbekannte Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden sein können. Deshalb ist im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren das Erfordernis von Baggerstürfen in Begleitung von Sachverständigen des Landesverbandes vor Beginn der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

12.0 NATURRÄUMLICHE BELANGE

12.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die natürlichen Lebensgrundlagen 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. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

erforderlich ist. Dieser Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Erwartungsgemäß wird die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in ein Industriegebiet in der Gesamtbilanzierung ein Biotopwertdefizit ergeben. Neben den festgesetzten privaten Grünflächen entlang des nördlichen, südlichen und zum Teil westlichen Geltungsbereiches werden landschaftspflegerische Maßnahmen notwendig. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotoptypen/Vegetation, Fauna sowie Orts- und Landschaftsbild wurden weitere externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Diese Kompensation wird in Form von Ökopunkten dem Ökokonto des Kreises Unna zugeordnet. Die Maßnahmen sind zusammenfassend in Tabelle 3 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes von Ecotone, Dortmund aufgeführt. Der Ausgleich für die ehemalige Waldfläche soll in einem Parallelverfahren im Sinne eines Waldumwandlungsverfahrens kompensiert werden. Das zuständige Forstamt fordert dabei eine Aufforstung im Maßstab 1:2, sodass 5.000 m² Wald neu gepflanzt werden müssen.

Zusätzlich müssen weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt werden, die im Rahmen einer ökologischen Baustellenbegleitung umzusetzen sind. Bei den betroffenen Tiergruppen handelt es sich um Vögel, Fledermäuse und Amphibien.

In Zukunft müssen der Erhalt und die Pflege aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gewährleistet werden.

Alle erforderlichen Maßnahmen müssen daher vertraglich mit dem Grundstückseigentümer vereinbart oder im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden. Des Weiteren wird auf den landespflegerischen Beitrag von Ecotone, Dortmund im Anhang verwiesen.

12.2 Umweltbericht

Das novellierte Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren, als gesonderter Teil dieser Planbegründung, in einem Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“ würden nach jetzigem Kenntnisstand Auswirkungen auf alle Schutzgüter außer „Kultur und sonstige Sachgüter“ haben. Für die Schutzgüter „Mensch“, „Boden“, „Wasser“ und „Klima und Luft“ werden die voraussichtlichen Auswirkungen als gering eingeschätzt, dennoch sollten die Veränderungen auf ein nötiges Minimum reduziert und so gut wie möglich kompensiert werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fauna, Flora, Biotope und Arten“, „Landschaftsbild“ sowie „Fläche“ werden als stark eingestuft und erfordern gezielte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die bisher absehbaren negativen Umweltauswirkungen durch geeignete und frühzeitige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass noch nicht feststeht, welche Firmenarten im geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen. Somit können einige Aspekte potentieller Auswirkungen nicht prognostiziert werden. Eine Prüfung dieser Aspekte soll mittels Einzelfallprüfungen der jeweils konkreten Betriebsarten durchgeführt werden, wobei weitere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden können.

Alle bereits festgelegten und auch die zukünftig festzulegenden erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen daher vertraglich mit dem Grundstückseigentümer vereinbart werden oder im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden.

Der Umweltbericht aufgestellt vom Büro Ecotone (Dortmund) ist Teil des Bebauungsplanes.

12.3 Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im südlichen Teil eine kleine Betriebsfläche aufweist, darüber hinaus existieren hier noch kleine Grünstrukturen, die von einer ehemaligen Baumschule stammen.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Fauna, Flora, Biotope und Artenschutz“ können bei einer Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine gewerbliche Baufläche nicht ausgeschlossen werden, da bei einer Versiegelung der Flächen Vegetation weichen muss und die zurzeit vorhandenen Biotope somit zumindest zum Großteil verschwinden werden. Diese Biotope dienen verschiedenen Tierarten als Habitat. Zudem ist mit einem Abbruch der vorhandenen Gebäude zu rechnen, die ebenfalls als Brut- oder Winterquartiere genutzt werden können.

Im Regelfall kann bei den sogenannten „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko auftreten werden

Unter anderem ist es für keine der Fledermausarten vollständig auszuschließen, dass sie die Gebäude im Änderungsbereich als Quartiere nutzen. Für Teichfledermaus, Wasserfledermaus und Abendsegler wird dies aber als unwahrscheinlich eingeschätzt. Bei einer Nutzung der Gebäude als Quartiere könnte es Auswirkungen und Konflikte mit der Planung geben, diese können aber durch das frühzeitige Durchführen von Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung werden unter Einbeziehung der dort definierten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgelöst. Vornehmlich wegen des gewerblich genutzten Bereiches im Süden des Bebauungsplangebietes mit seinen diversen Gebäuden, Bäumen, Anpflanzungen, Geländevertiefung, etc. und dem zeitlichen Abstand zwischen dem Bebauungsplanverfahren und den beginnenden baulichen Tätigkeiten in dem Plangebiet wird eine umfassende ökologische Baustellenbegleitung gefordert. Diese stellt sicher das zum Beispiel in Bezug auf die Fledermauspopulation geprüft wird, ob und inwieweit einzelne Arten den Bestand an Gebäuden, Bäumen, etc. als Habitate nutzen und welche konkreten Maßnahmen im weiteren Geschehen notwendig werden. Die ökologische Baustellenbegleitung ist frühzeitig vor dem Beginn der baulichen Maßnahmen auszulösen und muss daher vertraglich mit dem Grundstückseigentümer vereinbart oder im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden.

Die gutachterlichen Einschätzungen sind dem Artenschutzgutachten des Büros Ecotone, Dortmund zu entnehmen, welches in den Anlagen enthalten ist.

13.0 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.

Das Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Selm vom November 2019 stellt die klimatischen Verhältnisse auf Basis von Messungen und vorhandener Daten dar. Die Auswirkungen bzw. die Folgen des Klimawandels sind heute auch schon in Selm zu verzeichnen. Häufigere und längere Hitzeperioden, Starkregenereignisse und Stürme vor allem in den Jahren 2017 und 2018 zeugen vom sich anbahnenden

globalen Klimawandel. Bei Planungen sollten die Minderungspotentiale sowie die geländeklimatischen Gegebenheiten zur Kenntnis genommen und nicht unberücksichtigt bleiben. Die innerstädtischen Freiräume mit zurzeit guten klimatischen Verhältnissen sind zu erhalten und auszubauen. Die Bebauungsgrenzen sollten an einigen Stellen festgeschrieben und an anderen Stellen angestrebt werden. Vor allem sollten hier in noch überwiegend ländlich geprägtem Raum auch die Anregungen für ökologisch orientiertes Planen und Bauen Beachtung finden, was insbesondere auch für die Gestaltung von industriell und gewerblich genutzten Gebieten gilt.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans ist die Versiegelung von ca. 12,9 ha Fläche möglich. Somit ändert sich die flächenmäßige Verteilung der vorhandenen Klimatope. Das Klimatop Freilandklima wird an Fläche verlieren, die Klimatope Klima innenstädtischer Grünflächen sowie Gewerbe-, Industrieklima (offen) gewinnen an Fläche. Diese Änderung ist für das Klima im Plangebiet nur gering bedeutsam, da das Plangebiet in einem konstanten Austausch mit den umliegenden Kaltluftentstehungsgebieten steht. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass Wirkungen auf das Klima gegebenenfalls auch von den konkreten Nutzungen abhängig sind.

Details zum Klimaschutz sind dem Umweltbericht aufgestellt vom Büro Ecotone, Dortmund zu entnehmen.

14.0 FLÄCHENBILANZ

Objektbezeichnung	Fläche (ha)
Industriegebiete	12,84
Private Grünfläche	0,68
Straßenverkehrsflächen	0,04
<hr/>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	13,56

gez. Lühr

Bürgermeister

Selm, den 01.10.2020

Anlagenverzeichnis

- Verkehrstechnische Untersuchung „Bramey Bünermann Ingenieure“ (09.06.2020)
- Entwässerungskonzept „Bau-Prisma-GmbH“ (19.05.2020)
- Versickerungsgutachten der „KIB Unna GmbH“ vom (30.01.2020)
- Gefährdungsabschätzung der „KIB Unna GmbH“ (10.06.2020)
- Umweltbericht „ecotone“ Dortmund (12.06.2020)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „ecotone, Dortmund“ (12.06.2020)
- Landespflegerischer Begleitplan „ecotone, Dortmund“ (12.06.2020)
- Schallschutzgutachten „Akustikbüro Göttingen“ (10.06.2020)

Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr.90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“

Auftraggeber:

Cordes & Graefe KG

An der Riede 1

28816 Stuhr-Seckenhausen

Eingereicht am 12.06.2020 durch:



Dipl.-Biol. Benjamin Bernhardt

Plauener Straße 1

44139 Dortmund

Bearbeitet durch:

M.Sc. (Biodiversität) Tatjana Menk

Dipl.-Biol. Benjamin Bernhardt

B.Sc. (Geographie) Dominic Weiher

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	1
1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	4
1.3	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	5
1.4	Gebietsbeschreibung	6
1.5	Angewendete Verfahren	6
1.6	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne.....	7
1.6.1	Fachgesetze.....	7
1.6.2	Fachpläne.....	10
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
2.1	Bestandsaufnahme der einzelnen Sachgüter	14
2.1.1	Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit).....	14
2.1.2	Schutzgut Fauna, Flora, Biotope und Artenschutz.....	15
2.1.3	Schutzgut Boden / Altlasten.....	23
2.1.4	Schutzgut Wasser	25
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz, Klimaanpassung	27
2.1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	27
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.1.8	Schutzgut Fläche	29
2.2	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.3	Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung, sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inkl. Abrissarbeiten.....	29
2.3.1	Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit).....	30
2.3.2	Schutzgut Fauna, Flora, Biotope und Artenschutz.....	32
2.3.3	Schutzgut Boden / Altlasten.....	36
2.3.4	Schutzgut Wasser	37
2.3.5	Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz, Klimaanpassung	39
2.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	40
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	41
2.3.8	Schutzgut Fläche	41
2.3.9	Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen, Belästigungen	42
2.3.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle.....	42
2.3.11	Kumulierung mit benachbarten Gebieten.....	43

2.3.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	43
3	Wechselwirkungen	45
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verminderung der Umweltauswirkungen sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase... 46	46
4.1	Überwachungsmaßnahmen.....	46
4.2	Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen	46
4.2.1	Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit).....	46
4.2.2	Schutzgut Fauna, Flora, Biotope und Arten	48
4.2.3	Schutzgut Boden/ Altlasten.....	49
4.2.4	Schutzgut Wasser	49
4.2.5	Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz, Klimaanpassung	50
4.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	51
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	52
4.2.8	Schutzgut Fläche	53
4.2.9	Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen, Belästigungen	53
4.2.10	Abfälle	54
4.2.11	Kumulierung mit benachbarten Gebieten.....	55
4.2.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	55
4.3	Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung, Kompensationsmaßnahmen.....	56
5	Planungsalternativen / Angabe von Gründen für die getroffene Wahl	58
6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)	59
7	Zusammenstellung der fehlenden Kenntnisse	60
8	Monitoring.....	61
9	Zusammenfassung	65
10	Literaturverzeichnis.....	66
11	Gesetze	68

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Ecotone 2020)	5
Abbildung 2: Flächennutzungsplan 1997 der Stadt Selm, Neufassung: 03.08.2018	11
Abbildung 3: Biotoptypen im Plangebiet nach IST-Zustand (ecotone 2020)	22
Abbildung 4: Auszug aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna (Kreis Unna).....	24
Abbildung 5: Biotoptypen im Plangebiet nach SOLL-Zustand (ecotone 2020)	36
Abbildung 6: Entwässerungskonzept (Stadtwerke Selm 2020)	39

1 EINLEITUNG

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes wird gesetzlich durch § 2 Abs. 4 sowie in der Anlage 1 des Baugesetzbuches definiert.

In §2 Abs. 4 BauGB:

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“ ist somit ein Umweltbericht erforderlich.

Der Umweltbericht nach §2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (s. Kapitel 1.3), einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben (s. Kapitel 1.2), und
 - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden (s. Kapitel 1.6),

2. Einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der
- a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (siehe Kapitel 2.1), und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (s. Kapitel 2.2), soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;
 - b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (s. Kapitel 2.3); hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge
 - aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten (s. Kapitel 2.3),
 - bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche (s. Kapitel 2.3.8), Boden (s. Kapitel 2.3.3), Wasser (s. Kapitel 2.3.4), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (s. Kapitel 2.3.2), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
 - cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (s. Kapitel 2.3.1 und 2.3.9),
 - dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung (s. Kapitel 2.3.10),
 - ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) (s. Kapitel 2.3.1),

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (s. Kapitel 2.3.11),

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (s. Kapitel 2.3.5),

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe (s. Kapitel 2.3.12);

- c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist (s. Kapitel 4);
- d) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (s. Kapitel 4.2) und
- e) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl (s. Kapitel 5);

3. folgenden zusätzlichen Angaben

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (s. Kapitel 1.5) sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse (Kapitel 7),
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (s. Kapitel 4.1, ausgeweitet in Kapitel 8) und
- c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage (s. Kapitel 9).

- d) Eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (s. Kapitel 10 und 11).

Mit der Erstellung dieses Gutachtens wurde das Büro *ecotone* im Jahr 2019 beauftragt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Selm, nördlich der Werner Straße und hat eine Fläche von ca. 13,56 Hektar (siehe Abbildung 1). Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Selm:

- 051869 - 013 - 00054/000
- 051869 - 013 - 00112/000
- 051869 - 013 - 00137/000
- 051869 - 013 - 00140/000
- 051869 - 013 - 00192/000
- 051869 - 013 - 00193/000
- 051869 - 013 - 00194/000
- 051869 - 013 - 00205/000
- 051869 - 013 - 00214/000
- 051869 - 013 - 00242/000
- 051869 - 013 - 00250/000
- 051869 - 013 - 00252/000

Dabei werden die Flurstücke 54, 137, 192, 193, 194, 205, 250 und 252 komplett beansprucht. Die verbleibenden Flurstücke werden für das geplante Vorhaben nur zum Teil beansprucht.



Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Ecotone 2020)

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Selm beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“ in Selm die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Industriegebietes (GI) an der Werner Straße in Selm zu schaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ erforderlich. Dem Vorhaben liegt zugrunde, dass die Stadt Selm nicht mehr über ausreichend Gewerbeflächen verfügt, um die hohe Nachfrage nach Bauland zu decken. Bisher ist nicht bekannt, welche Art der industriellen Nutzung im geplanten Industriegebiet vorliegen soll. In GI-Gebieten ist aber grundsätzlich eine Ansiedlung vieler Firmenarten möglich, die in anderen Gebieten nicht zulässig sind. Darüber hinaus ist ein 24-Stunden-Betrieb möglich.

1.4 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Kreis Unna an der Werner Straße in Selm und umfasst ca. 13,56 ha. Südlich wird das Plangebiet von der Werner Straße begrenzt. Südlich der Werner Straße liegt wiederum das Bebauungsplangebiet Nr. 14 „Industriegebiet an der Werner Straße“. Westlich des Plangebietes schließt das Bebauungsplangebiet Nr. 30 „Industriegebiet nördlich der Werner Straße“ an. Die Lage des Plangebietes ist also als Übergangsbereich zwischen geschlossenen Siedlungs- bzw. Industrie- und Gewerbebereichen und einer offenen Agrarlandschaft einzuordnen. Östlich, nördlich und westlich grenzen außerdem landwirtschaftliche Flächen mit vereinzelt Gehölzbeständen und Gebäuden an das Gebiet an. Im Westen beginnt ungefähr 800 m vom Plangebiet entfernt die dichte Bebauung der Stadt Selm. Zudem befinden sich zwei Bäche in der näheren Umgebung des Plangebietes; Es handelt sich um den Hegebach im Norden und den Mühlenbach im Süden.

Der größte Teil des Plangebietes entfällt auf landwirtschaftliche Flächen in Form von Fettwiesen und Ackerflächen. Darüber hinaus befinden sich angrenzend an die Werner Straße im südlichen Bereich des Gebietes verschiedene Gebäude und eine geringe Anzahl von Bäumen. Das Plangebiet wird ausführlich in Kapitel 2.1 beschrieben.

1.5 Angewendete Verfahren

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“ werden die Umweltbelange schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Es erfolgen eine Prognose über die Durchführbarkeit des geplanten Vorhabens, eine Betrachtung der Eingriffe in den Naturhaushalt des Plangebietes, sowie eine Betrachtung möglicher notwendiger Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Um die gegenwärtige Bestandssituation der betrachteten Schutzgüter im Plangebiet zu erarbeiten, wurden die Daten diverser Fachinformationssysteme (u.a. Geoportal NRW, StoBo NRW, TIM Online) abgefragt. Zur Ermittlung der vorkommenden planungsrelevanten Tierarten wurde das Gebiet im Rahmen einer ASPI zur Prüfung der Habitateignung begangen. Ferner wurden die laut dem LANUV NRW planungsrelevanten Arten (Stand 2000) für den 2. Quadranten des Messtischblattes 4310 abgefragt. Zur Ermittlung der bestehenden Biotoptypen wurde gemäß der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ des Kreises Unna eine Biotoptypenkartierung für das Plangebiet durchgeführt.

1.6 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Nachfolgend sind die relevanten Fachgesetze und Fachpläne für die Umweltprüfung dargestellt. Die Güter, die es in diesem Rahmen zu schützen gilt, werden in Kapitel 2.1 benannt und bezüglich ihrer derzeitigen Bestandssituation beschrieben. Wie sich die Durchführung der Planung auf diese Schutzgüter voraussichtlich auswirken wird, ist in Kapitel 2.3 dargestellt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verminderung von auftretenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden in Kapitel 4.2 festgelegt. Die nötigen Überwachungsmaßnahmen bzw. das anzuwendende Monitoring zur Sicherstellung der Durchführung dieser Maßnahmen sind schließlich den Kapiteln 4.1 und 8 zu entnehmen.

1.6.1 Fachgesetze

Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29. Juli 2009) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Dabei umfasst der Schutz neben der Pflege und Entwicklung auch, soweit notwendig, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§1 Abs. 1 BNatSchG).

Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen

In diesem Gesetz werden Regelungen getroffen, die das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, ergänzen, die neben dem Bundesnaturschutzgesetz gelten oder von diesem im Sinne von Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Grundgesetzes abweichen (§1 LNatSchG NRW).

Gehen aus Eingriffen in die Natur und die Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes hervor, sind zunächst die in § 15 des BNatSchG definierten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen in vollem Maße auszuschöpfen. Weitergehend sind, sofern nicht mehr ausreichend durch Minderungs- und

Vermeidungsmaßnahmen vermeidbar, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes in Gänze auszugleichen oder zu ersetzen.

Um den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden, sind im Zusammenhang mit Eingriffsvorhaben vor allem die §§ 39 ff und §§ 44 ff des BNatSchG von Bedeutung. In diesen Paragraphen werden die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes definiert. Die Aufgaben des Artenschutzes umfassen vor allem den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor anthropogenem Einfluss, sowie die Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Lebensräumen dieser wildlebenden Arten. Die Belange des Naturschutzes müssen gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

Bundeswaldgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen (§1 BWaldG).

Landesforstgesetz

Für Nordrhein-Westfalen gilt zudem das Landesforstgesetz (LFoG). §1 des Landesforstgesetzes NRW definiert Gehölze, die als Windschutzstreifen dienen ebenfalls als Wald.

Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§1 WHG).

Das WHG verpflichtet jede Person, oberirdische Gewässer, Küstengewässer sowie das Grundwasser vor möglichen negativen Einwirkungen zu schützen um folgende Aspekte gemäß §5 WHG zu gewährleisten:

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften verhindern

- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherstellen
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden

Bundesbodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§1 BBodSchG).

Es gilt sich so zu verhalten, dass keine negativen Auswirkungen auf die in §2 BBodSchG definierten Bodenfunktionen vorliegen. Das Medium Boden ist im geringstmöglichen Maße zu beanspruchen, nach Möglichkeit sind Flächen zu entsiegeln.

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

Gemäß des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) ist bei der Realisierung des geplanten Vorhabens zu berücksichtigen, dass das Grundprinzip der Nachhaltigkeit beim Umgang mit Abfällen eingehalten wird. Die Prinzipien zur Vermeidung und Wiederverwertung von Abfällen sind in jedem Falle zu berücksichtigen.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens entstehen bau- und betriebsbedingte Abfälle. Diese Abfälle sind vom jeweiligen Verursacher bzw. Verantwortlichen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend zu entsorgen. Ein gesetzlich korrekter Umgang der anzusiedelnden Betriebe mit ihrem Abfall ist durch die Zulassung dieser Betriebe abgegolten.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck Bundesimmissionsgesetzes gilt es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§1 BImSchG).

Immissionen sind nach aktuellem technischem Stand weitestgehend zu vermeiden und zu minimieren.

Das Gebiet unterliegt den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

Klimaschutzgesetz NRW

Zweck dieses Gesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzzielen sowie die Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung, Umsetzung, Überprüfung, Berichterstattung über und Fortschreibung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen. Damit sollen der Klimaschutz in Nordrhein-Westfalen nachhaltig verbessert, die negativen Auswirkungen des Klimawandels begrenzt und Beiträge zu den nationalen und internationalen Anstrengungen beim Klimaschutz geleistet werden. Das Gesetz richtet sich an die in § 2 Absatz 2 genannten öffentlichen Stellen (§1 KlimSchG NRW). Nach Fertigstellung des Konzeptes sind die in diesem Konzept definierten Ziele zu berücksichtigen, um eine nachhaltige Entwicklung des Klimas zu gewährleisten.

1.6.2 Fachpläne

Flächennutzungsplan

Laut dem 1997 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Selm (siehe Abbildung 2) stellt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Durch die 16. Änderung dieses Flächennutzungsplanes wurde die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und die teilweise gewerbliche Nutzung vorbereitet. Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umnutzung als gewerbliche Baufläche geplant.

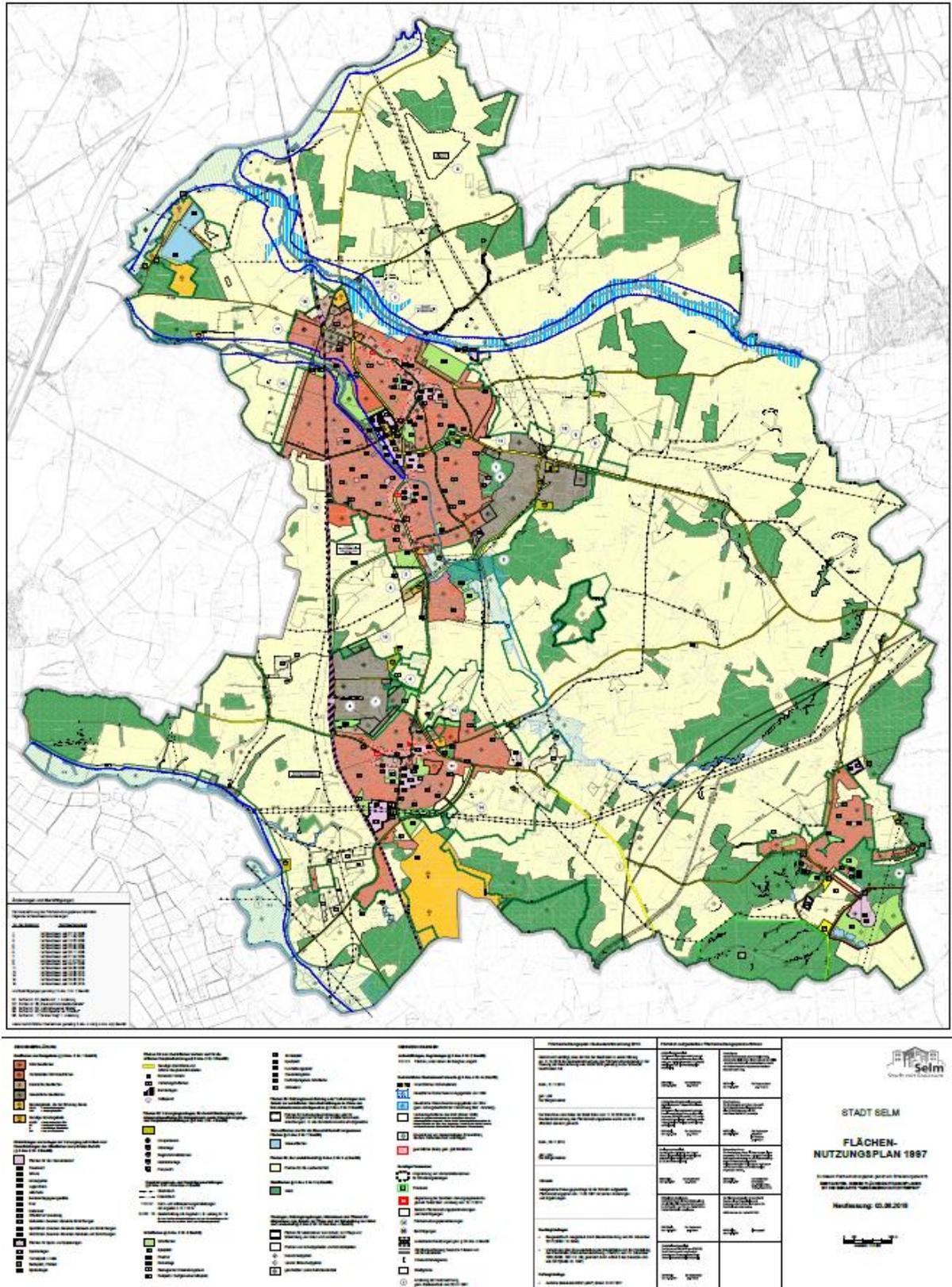


Abbildung 2: Flächennutzungsplan 1997 der Stadt Selm, Neufassung: 03.08.2018

Landesentwicklungsplan NRW

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dient als zusammenfassender, fach- und ortsübergreifender Raumordnungsplan. Der gesetzliche Rahmen wird dabei durch das Raumordnungsgesetz und das Landesplanungsgesetz definiert. Im LEP NRW festgesetzte Ziele sind in der Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten.

Der LEP NRW definiert Grundsätze, um eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung zu ermöglichen. So sollen Wachstum und Innovation gefördert und der Handel nachhaltig gesteuert werden. Um dies zu ermöglichen, können große Flächen sowohl auf Landesebene als auch auf regionaler Ebene als Gewerbe- und Industriestandorte gesichert werden.

Laut LEP NRW befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich von Siedlungsraum (inklusive großflächiger Infrastruktureinrichtung) und Freiraum.

Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund westlicher Teil, konkretisiert die im LEP NRW festgelegten Ziele der Landschaftsplanung. Im August 2004 rechtswirksam gewordenen Regionalplan befindet sich das Plangebiet im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Damit entspricht das geplante Vorhaben den festgelegten Zielen der Raumordnung (Bezirksregierung Arnsberg 2004).

Gemäß Ziel 8 des Regionalplanes Nordrhein-Westfalen, neue gewerbliche und industrielle Bauflächen in räumlich konzentrierter Form aus den GIB zu entwickeln, dient das Plangebiet der Neuansiedlung gewerblicher Flächen und Betriebe, welche durch ihre Größenordnung oder aufgrund ihres Störgrades nicht dem allgemeinen Siedlungsbereich zuzuordnen sind.

Landschaftsplan

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Kreis Unna Nr. 3 „Raum Selm“. Dem Plangebiet wurde das Entwicklungsziel 1.2 „Temporäre Erhaltung“ zugeordnet (Kreis Unna 2009). Gemäß des Landschaftsplanes Nr. 3 werden Flächen mit dem Entwicklungsziel 1.2 belegt, die zwar auf Grund ihrer eindeutigen Zuordnung zum planungsrechtlichen Außenbereich des § 35 BauGB im Geltungsbereich des Landschaftsplanes gem. § 16 (1) LG liegen, aber auf Grund von verbindlichen Planungsvorgaben im Sinne des § 16 (2) LG für landschaftsfremde Nutzungen vorgesehen sind. Dies sind in der Regel die Darstellungen von Siedlungs- und

Gewerbeansiedlungsbereichen im Gebietsentwicklungsplan, bzw. die Darstellungen von Bauflächen in den Flächennutzungsplänen. Im zugehörigen Entwicklungsraum 1.2.6 „Flächen nördlich der Werner Straße“ gilt es also, die gegenwärtige Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der festgelegten Nutzung zu erhalten. Die landesplanerische Zielsetzung für das Plangebiet wurde als Gewerbe- und Industriesiedlungsbereiche festgelegt. Um die gegenwärtige Landschaftsstruktur zu erhalten müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- ökologische Anforderungen gem. § 1 BauGB und § 1 LG beachten
- die Einbindung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche in das landschaftliche Umfeld
- Durchgrünung dieser Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (Möglichkeiten gem. § 9 BauGB sind auszuschöpfen)

Mit Ausnahme der Hofstelle ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet LSG 4 „Paßbachnierung“ festgesetzt. Mittig durch das Plangebiet ist zudem die Maßnahme 82 „Anlage einer Baumreihe auf der Ostseite der Zufahrt vom Ondruper Weg zum Hof ‚Haschmann‘“ mit einer Länge von 270 m festgesetzt worden. Diese Maßnahme wurde noch nicht realisiert.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Sachgüter

Im Folgenden wird die Bestandssituation im Plangebiet für die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die Auswirkungen und Prognosen bei Durchführung der Planung werden in Kapitel 2.3 prognostiziert.

2.1.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)

Die Flächen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes werden vorwiegend landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Im Norden schließen Offenlandflächen an das Plangebiet an. Etwa 200 Meter östlich grenzt Straßenrandbebauung bestehend aus zwölf Grundstücken an das Plangebiet an. Weitere Siedlungsflächen befinden sich erst innerorts im Bereich der Stadt Selm, etwa 500 m westlich des Plangebietes. Eine direkte Sichtbeziehung besteht nicht, da die Sicht auf das Plangebiet durch ein kleines Waldstück (südlich der Werner Straße) oder durch bereits bestehende Gewerbeflächen (nördlich der Werner Straße, hier: Autolackiererei Willi Fähnrich und SARIA A/S GmbH & Co. KG) versperrt ist.

Auch wenn der Großteil des Plangebiets landwirtschaftlich genutzt wird, sind Teile davon begehbar und erfüllen somit eine Erholungsfunktion für Menschen.

Die weitere Umgebung ist zudem durch die Werner Straße und vorhandene Industrie- und Gewerbeflächen westlich und südlich des Plangebietes geprägt. Die Werner Straße verfügt im Bereich des Plangebietes über ein Tempolimit von zurzeit 70 Stundenkilometern und dient als Versorgungsstraße für die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete. Somit weist die Werner Straße bereits jetzt ein hohes Verkehrsaufkommen und damit einhergehende Abgas- und Lärmemissionen auf, was bei Durchführung des geplanten Bauvorhabens voraussichtlich noch gesteigert wird.

Im Plangebiet befindet sich eine 110 kV-Freileitung, die das Bebauungsplangebiet im westlichen Bereich durchquert. Außerdem befindet sich ebenfalls im Westen des Plangebietes eine 30 kV-Freileitung, die im Flurstück 193 unterirdisch weitergeführt wird. Freileitungen erzeugen Emissionen in Form von elektromagnetischen Feldern, die unter Umständen Gesundheitsgefahren mit sich bringen können.

Die Durchführung des Bauvorhabens wird den Emissionsausstoß erhöhen und kann die Erholungsfunktion für Menschen einschränken, die das Gebiet zuvor genutzt haben. Eine

detaillierte Ausführung der Auswirkungen und Prognosen bei einer Durchführung des Bauvorhabens können Kapitel 2.3.1 entnommen werden.

2.1.2 Schutzgut Fauna, Flora, Biotope und Artenschutz

2.1.2.1 Fauna

Avifauna

Die faunistische Beschreibung und Bewertung erfolgt auf Grundlage der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten im Plangebiet und dessen Eignung als potentielles Habitat, die im Rahmen von zwei Ortsbegehungen geprüft wurde. Das Plangebiet befindet sich in Quadrant 2 des Messtischblattes 4310 „Datteln“. Die Abfrage der planungsrelevanten Arten für diesen Quadranten ergab das potentielle Vorkommen von 30 Vogelarten (LANUV) in den in Frage kommenden Lebensräumen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gebäude“ sowie „Fettwiesen und -weiden“. Dabei handelt es sich um Habicht, Sperber, Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Steinkauz, Mäusebussard, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Schwarzspecht, Baumfalke, Turmfalke, Rauchschwalbe, Neuntöter, Feldswirl, Nachtigall, Rotmilan, Pirol, Feldsperling, Rebhuhn, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Waldschnepfe, Turteltaube, Waldkauz, Star, Schleiereule und Kiebitz. Für mindestens drei der potentiell vorkommenden Vogelarten (Bluthänfling, Gartenrotschwanz und Nachtigall) kann eine Nutzung des Plangebietes als Bruthabitat nicht vollständig ausgeschlossen werden, wird aber als unwahrscheinlich angesehen. Darüber hinaus könnte das Gebiet als Nahrungshabitat für weitere planungsrelevante Vogelarten dienen, dabei handelt es sich auf Grund ausreichend vorhandener Ausweichhabitats aber nicht um essentielle Nahrungshabitats.

Weiterhin zu beachten ist das Vorkommen von Haussperlingen an den Gebäuden im Plangebiet. In mindestens einem Gebäude ist eine Brut als wahrscheinlich anzunehmen. Außerdem brüten in mindestens einem der Gebäude Bachstelzen, die sich in NRW auf der Vorwarnliste befinden.

Sogenannte Allerweltsarten sind zahlreich im Gebiet vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Avifauna werden nicht erwartet. Eine detaillierte Ausführung der Auswirkungen und Prognosen bei einer Durchführung des Bauvorhabens können Kapitel 2.3.2 entnommen werden.

Säugetiere

Das Vorkommen naturraumtypischer, weit verbreiteter Säugetierarten wird als wahrscheinlich angenommen, am 10.05.2020 wurden zum Beispiel ein Reh mit einem Jungen, Eichhörnchen und zwei Feldhasen im Gebiet gesichtet. Das Vorkommen gefährdeter oder seltener Säugetierarten ist am ehesten für die Artengruppe der Fledermäuse zu erwarten. Insgesamt fünf planungsrelevante Fledermausarten kommen laut LANUV potentiell in den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gebäude“ sowie „Fettwiesen und -weiden“ in dem Quadranten 2 des Messtischblattes 4310 vor. Dabei handelt es sich um Breitflügelfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler und Zwergfledermaus. Für keine dieser Arten ist es vollständig auszuschließen, dass sie die Gebäude im Untersuchungsgebiet als Quartiere nutzen. Für Teichfledermaus, Wasserfledermaus und Abendsegler wird dies aber als unwahrscheinlich eingeschätzt. Bei einer Nutzung der Gebäude als Quartiere könnte es Auswirkungen und Konflikte mit dem Bauvorhaben geben, diese können aber durch das frühzeitige Durchführen von Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden.

Eine detaillierte Ausführung der Auswirkungen und Prognosen bei einer Durchführung des Bauvorhabens können Kapitel 2.3.2 entnommen werden.

Amphibien

Im Plangebiet besteht ein temporär wasserführender Rest einer Teichanlage, der zur Zeit der zweiten Ortsbegehung als Laichgewässer genutzt wurde. Ein Vorkommen der Erdkröte im Plangebiet ist als sicher anzunehmen. Darüber hinaus befindet sich ein Entwässerungsgraben neben der Werner Straße, der wahrscheinlich temporär Wasser führt. Es gibt Amphibienarten, die solche temporär wasserführenden Gräben als Laichgewässer verwenden (z.B. Kreuzkröte), diese sind im Plangebiet aber eher nicht zu erwarten. Insgesamt kommt nur eine Amphibienart laut LANUV potentiell in den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gebäude“ sowie „Fettwiesen und -weiden“ im Quadranten 2 des Messtischblattes 4310 vor. Dabei handelt es sich um den Kammmolch, dessen jetziges Vorkommen auf Grund nicht ausreichend vorhandener Habitatstrukturen ausgeschlossen werden kann. Nach Beurteilung der Luftbilder, die noch die Ausdehnung der alten Teichanlage zeigen, ist nicht auszuschließen, dass der Kammmolch dort vorher vorkam. Nach Angaben des Grundstückseigentümers handelte es sich allerdings um einen Fischteich, sodass das Vorkommen streng geschützter Amphibienarten wahrscheinlich auszuschließen ist. Die

Amphibienvorkommen waren vermutlich auf die Erdkröte beschränkt. Eine genaue Beurteilung unsererseits ist nicht mehr möglich.

Eine detaillierte Ausführung der Auswirkungen und Prognosen bei einer Durchführung des Bauvorhabens können Kapitel 2.3.2 entnommen werden.

Sonstige Tiergruppen

Derzeit liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen von Reptilien im Plangebiet vor. Zahlreiche Invertebraten nutzen das Plangebiet, es gibt aber keine Hinweise auf planungsrelevante Arten.

2.1.2.2 Flora und Biotope

Im Juli 2019 wurde durch das Büro *ecotone* eine Biotoptypenkartierung gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in Nordrhein-Westfalen“ für das Plangebiet durchgeführt. Als Anpassung an die Vorgabe des Kreises Unna die „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Kreis Unna 2003) als methodische Grundlage zu verwenden, wurde die Biotoptypenkartierung am 12.05.2020 angepasst. Die angepasste Variante wird im Folgenden näher beschrieben.

Am südlichen Rand des Plangebietes, angrenzend an die Werner Straße, befindet sich Vegetation an einem Straßengraben, die als „Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen (2.2)“ eingeteilt wurde und insgesamt 1218,5 m² umfasst (Flächen 18, 19, 24 und 28). Der Bereich wird durch bereits bestehende Einfahrten unterbrochen. Vorherrschende Baumarten innerhalb dieser Fläche sind Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), sowie Feldahorn (*Acer campestre*). In der Krautschicht sind besonders nitrophile Arten wie Brombeere (*Rubus sectio Rubus*) und Brennnessel (*Urtica sp.*) vorzufinden.

Des Weiteren sind einige versiegelte Flächen (1.1) vorhanden (Flächen 17, 2, 12, 27 und 26). Die versiegelten Flächen setzen sich aus Wohngebäuden, Industrie- und Gewerbeanlagen, Schuppen sowie Verkehrs- und Lagerflächen zusammen. Die Gebäude weisen teilweise den Charakter eines alten Bauernhofes auf, wurden vor Ort jedoch nicht ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die versiegelten Flächen umfassen insgesamt 10741,6 m². An die versiegelten Flächen grenzen teilweise Schotter-, Kies- und Sandflächen (1.2) mit einer Gesamtfläche von 1450,5 m² an (Flächen 9, 20 und 21). Außerdem liegen an den Gebäuden strukturreiche Zier- und Nutzgärten (4.2) mit einer Gesamtfläche von 5763,4 m², die durch einheimische Laubbäume und freiwachsende Hecken charakterisiert sind (Flächen 16, 22 und 25). Vereinzelt befinden sich unter den Bäumen aber auch

Nadelbäume. Innerhalb von einer dieser Flächen liegt ein ehemaliger Teich, der zwischen 2018 und 2019 aufgefüllt wurde. Dem Eigentümer nach handelte es sich um einen ehemaligen Fischteich. Eine Analyse der Luftbilder und die Sichtung der Fläche legen nahe, dass der Teich von umfassender Vegetation umgeben war. Basierend auf dieser Annahme und in Absprache mit dem Kreis Unna wurde der Teich als „nur geringfügig verbautes Stillgewässer“ (7.2) eingeteilt. An die strukturreichen Zier- und Nutzgärten grenzen außerdem „reich strukturierte Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (8.3)“ mit einer Gesamtfläche von 1037,2 m² an. Eine weitere Gartenfläche mit einer Größe von 1570,6 m² wurde dem Biotoptypen „Zier- und Nutzgarten (strukturarm (4.1))“ zugewiesen (Fläche 10).

Der größte Anteil des Plangebietes, nämlich insgesamt 60293,6 m², entfällt auf Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide (3.2); Flächen 1, 3, 6, 13 und 32). Mit einer Fläche von 42488,9 m² ist der zweitgrößte Anteil durch Ackerfläche (3.1) belegt (Fläche 4).

Ungefähr mittig im Plangebiet befand sich eine 2500 m² große Waldfläche, die zu Beginn der Untersuchung schon gerodet war. Zurückgeblieben ist eine Fläche mit gehäckseltem Holz.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine 1757,0 m² große Halde, die spärlich durch eine Krautschicht überwachsen ist (Fläche 5). Diese Fläche wurde als Brache (< 5 Jahre (5.1)) eingeteilt.

Drei weitere Flächen (8, 15 und 30) mit einer Gesamtgröße von 5156,2 m² wurden als „Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten (4.3)“ charakterisiert. „Fläche 15“ verfügt dabei über vereinzelt Büsche und wird im Westen und Norden von einem Wassergraben umrandet, der eine Fläche von 785,5 m² umfasst und als „Naturfremdes Stillgewässer“ (7.1) klassifiziert wurde (Fläche 14).

Der kleinste Anteil des Plangebietes ist ein unbefestigter Feldweg (1.5) mit einer Fläche von 333,2 m² (Fläche 7).

Allen Biotoptypen wurde ein Grundwert zwischen 1,0 und 0,0 zugeordnet, wobei 1,0 die höchste Wertigkeit besitzt. Der ehemaligen Waldfläche wird in Abstimmung mit dem Kreis Unna der Grundwert 1,0 zugeordnet. Die Biotoptypen „Hecken, Gebüsche, Feldgehölze“ und „Fließ- und Stillgewässer, nur geringfügig verbaut“ besitzen die nächsthöheren Grundwerte mit 0,8 und 0,7. Danach folgt „Brache (< 5 Jahre)“ mit einem Grundwert von 0,5. Die Biotoptypen „Intensivgrünland“ sowie „strukturreiche Zier- und Nutzgärten“ haben einen Grundwert von 0,4. Mit einem Grundwert von 0,3 werden diese gefolgt von „Acker“ und „naturfremde Stillgewässer“. „Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen“, „Feldweg“, „Grünflächen in

Industrie- und Gewerbegebieten“ und „strukturarme Zier- und Nutzgärten“ folgen mit einem Grundwert von 0,2. „Schotter-, Kies- und Sandflächen verfügen über einen Grundwert von 0,1. Versiegelten Flächen ist der Grundwert 0,0 zugeordnet. Für jede Fläche wurde der Einzelflächenwert ermittelt, indem die jeweiligen Flächengrößen mit den Grundwerten multipliziert wurden. Für die Ermittlung des Gesamtflächenwertes wurden alle Einzelflächenwerte addiert. Der Gesamtflächenwert des Plangebietes beträgt 45943,3 Biotoppunkte.

Eine detaillierte Auflistung der einzelnen Flächen, zugewiesenen Biotoptypen, Flächengrößen, Biotopwerten und Biotopwertpunkten kann Tabelle 1 entnommen werden. Die dazugehörige Karte ist in Abbildung 3 dargestellt.

Tabelle 1: Biotoptypen-IST-Zustand im Plangebiet (Werte auf eine Nachkommastelle gerundet)

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Grundwert	Einzelflächenwert
1	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	20170,6	0,4	8068,2
2	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, einfugiges Pflaster)	9293,7	0,0	0,0
3	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	22876,4	0,4	9150,6
4	3.1	Acker	42488,9	0,3	12746,7
5	5.1	Brachen < 5 Jahre	1757,0	0,5	878,5
6	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	13294,4	0,4	5317,8
7	1.5	Feldwege, Waldwege (unbefestigt)	333,2	0,2	66,6
8	4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2354,2	0,2	470,9
9	1.2	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene	617,2	0,1	61,7

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Grundwert	Einzelflächenwert
		Decken, Gleisbereiche im Betrieb			
10	4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm, Bestand und Neuanlage)	1570,6	0,2	314,1
11	-	Ehemalige Waldfläche*	2500,0	1,0*	2500,0
12	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, einfügiges Pflaster)	61,9	0,0	0,0
13	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	3768,2	0,4	1507,3
14	7.1	Naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut und begradigt	785,5	0,3	235,7
15	4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2720,2	0,2	544,0
16	4.2	Zier- und Nutzgarten (struktureich, nur Bestand)	2264,5	0,4	905,8
17	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, einfügiges Pflaster)	965,4	0,0	0,0
18	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	208,6	0,2	41,7
19	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	151,2	0,2	30,2
20	1.2	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Gleisbereiche im Betrieb	509,0	0,1	50,9
21	1.2	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene	324,3	0,1	32,4

Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche [m ²]	Grundwert	Einzelflächenwert
		Decken, Gleisbereiche im Betrieb			
22	4.2	Zier- und Nutzgarten (struktureich, nur Bestand)	1620,8	0,4	648,3
23	7.2	Fließ- und Stillgewässer, nur geringfügig verbaut*	685,8	0,7	480,1
24	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	270,7	0,2	54,2
25	4.2	Zier- und Nutzgarten (struktureich, nur Bestand)	1878,1	0,4	751,2
26	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, einfügiges Pflaster)	21,3	0,0	0,0
27	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, einfügiges Pflaster)	399,3	0,0	0,0
28	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	588,0	0,2	117,6
29	8.3	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (reich strukturiert)	659,4	0,8	527,5
30	4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	81,82	0,2	65,5
31	8.3	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (reich strukturiert)	377,8	0,8	302,2
32	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	184,0	0,40	73,6
					Gesamt: 45943,3 Biotoppunkte

*abgesprochen mit Kreis Unna

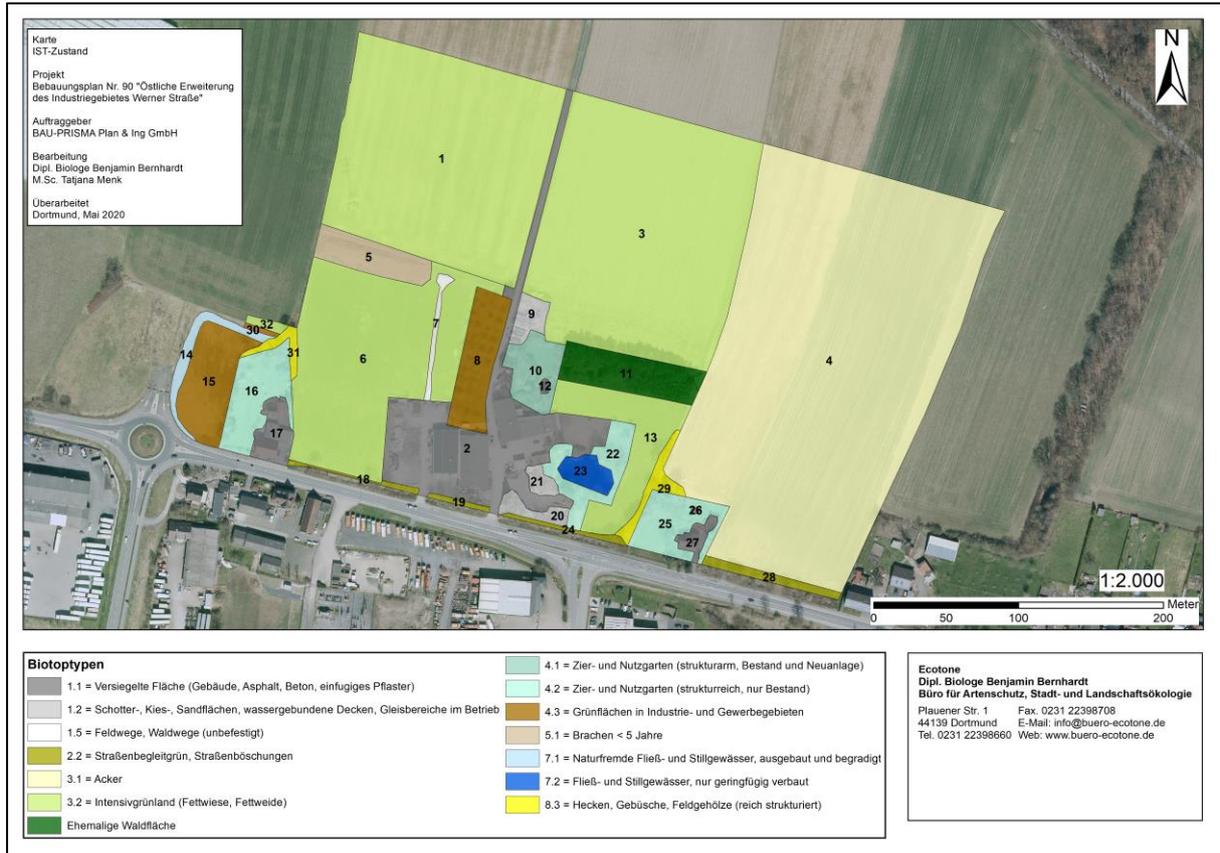


Abbildung 3: Biotypen im Plangebiet nach IST-Zustand (ecotone 2020)

Die Durchführung des Bauvorhabens wird die Zusammensetzung der Biotypen maßgeblich verändern. Eine detaillierte Ausführung der Auswirkungen und Prognosen bei einer Durchführung des Bauvorhabens können Kapitel 2.3. entnommen werden.

2.1.2.3 Schutzgebiete

Gemäß § 26 BNatSchG ist ein Landschaftsschutzgebiet eine eigenständige Schutzkategorie des Naturschutzes. Landschaftsschutzgebiete sind oft großflächiger als Naturschutzgebiete und die Nutzungseinschränkungen weniger streng. Es sind jedoch insbesondere alle Handlungen verboten, die die Eigenart der Landschaft verändern. Zum Teil erfolgt eine Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten auch um das Landschaftsbild für touristische Zwecke oder Erholung zu erhalten (§ 26 BNatSchG).

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 13,56 Hektar. 8,01 Hektar der beplanten Gesamtfläche befinden sich im Landschaftsschutzgebiet *Passbachniederung* (LSG 4210-

0004 - R: 394699, / H: 5725409). Der Landschaftsplan für das entsprechende Landschaftsschutzgebiet ist seit 1991 rechtskräftig.

Das LSG kann in ein stadtrandnah gelegenes naturnahes Waldgebiet mit intakten Bachlaufstrukturen sowie in Talauenbereiche des Passbaches bzw. Schnippenbaches untergliedert werden. Im Süden grenzen ehemalige Sandgruben an das LSG. Dieser Biotopverbund ist geeignet die ökologische Wertigkeit des Gesamttraumes zu erhalten. Um diesen Biotopverbund zu stabilisieren, zu optimieren und zu vernetzen, sind große Randbereiche in die Konzeption des Schutzgebietes einbezogen worden. Eine ökologische Aufwertung dieser Randbereiche ist gewünscht (Kreis Unna 2009).

Des Weiteren befindet sich rund 180 m östlich des Plangebietes der geschützte Landschaftsbestandteil LB 42 „Feldgehölz und Teich auf der Trasse einer ehemaligen Zechenbahn nördlich der Werner Straße“ (zugleich Biotopkatasterfläche BK-4310-0115 „Kleingehölz-Grünlandkomplex am Hegebach südlich von Westerfelde“).

Außerdem befindet sich nordöstlich des Plangebietes das gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschütztes Biotop (BT-4310-0063-2006) „Hegebach“. Darüber hinaus erstreckt sich an dieser Stelle mit weiter nördlicher Ausdehnung die Biotopkatasterfläche BK-4310-0088 „Laubgehölze am Hegebach“ sowie großräumig die Biotopverbundfläche VB-A-4210-003 „Funne bei Selm“.

Eine Umnutzung des Plangebietes könnte auch Einfluss auf die Schutzgebiete nehmen, dieser wird nach jetzigem Kenntnisstand aber als gering eingestuft. Eine detaillierte Ausführung der Auswirkungen und Prognosen bei einer Durchführung des Bauvorhabens können Kapitel 2.3 entnommen werden.

2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Im Plangebiet liegen ein Gley ((p)G8), sowie Pseudogleye (S8 und S51) vor. Der Gley befindet sich ausschließlich auf einer ca. 3,7 Hektar großen Fläche im Nordosten des Plangebietes. Die Pseudogleye prägen die verbleibenden Flächen des Plangebietes (9,9 Hektar). Etwa in der Mitte des Plangebietes kann eine Unterscheidung der Pseudogleytypen S51 und S8 vorgenommen werden. Der Gley weist nur eine geringe Bodenwertzahl von 20 bis 30 auf. Pseudogley S8 hat eine Wertzahl von 20 - 40 und somit nur eine geringe Bodengüte, während der Pseudogley S51 eine Wertzahl von 30 - 55 und somit eine mittlere Bodengüte aufweist. Durch die geplante Versiegelung des Plangebietes würde folglich nur im geringen Maße ertragfähiger Boden der landwirtschaftlichen Nutzungen entzogen werden. Allerdings ist bei

der Bebauung zu berücksichtigen, dass der Gley in ständigem Kontakt zum Grundwasser steht und darum Schadstoffe besonders leicht in dieses gelangen können.

Gemäß des Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung (StoBo) des LANUV NRW sind im Plangebiet keine Altlasten oder Stoffbelastungen vorhanden (StoBo NRW). Laut Auszug aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna befinden sich allerdings drei Altablagerungen im Altlastenkataster des Kreises Unna. Dabei handelt es sich um die Altablagerungen Nr. 09/323, 09/340 und den Altstandort Nr. 09/146, der die Altablagerung 09/551 beinhaltet (siehe auch Abbildung 4).

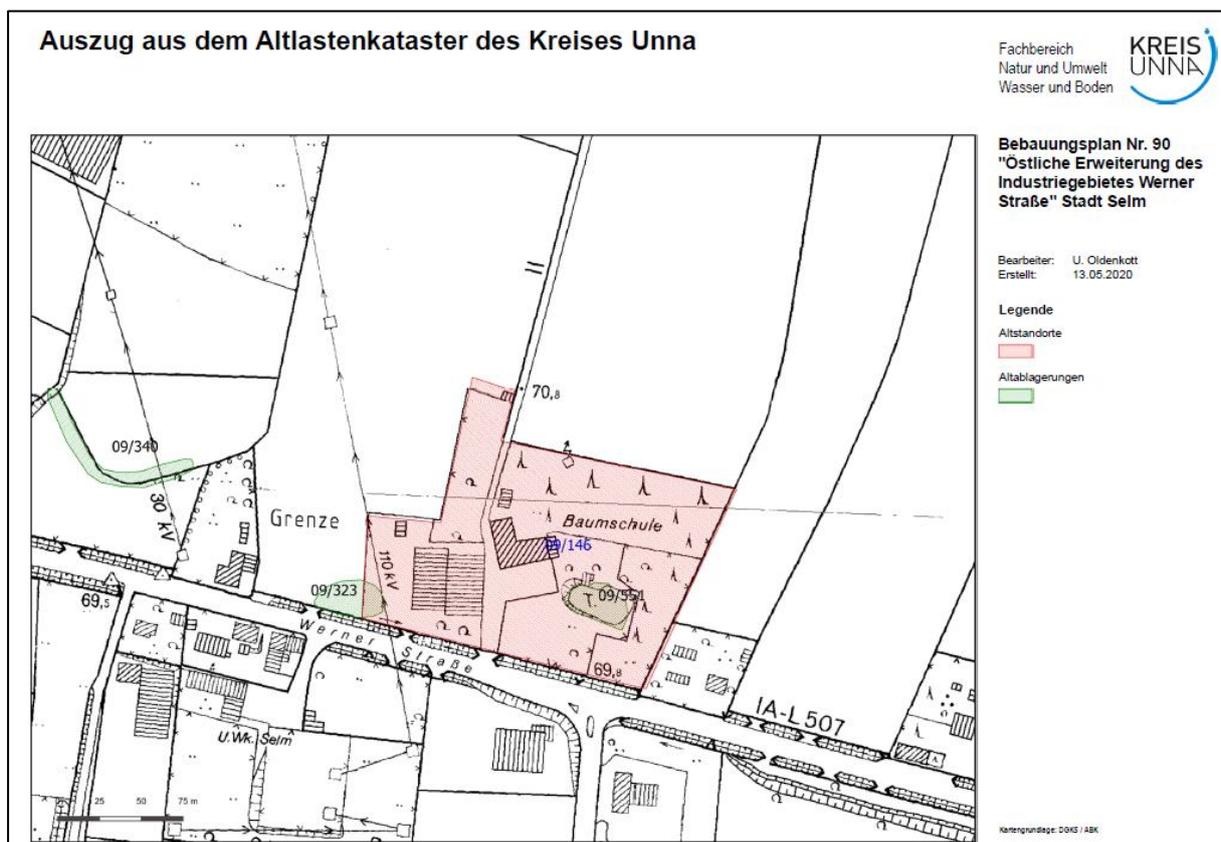


Abbildung 4: Auszug aus dem Altlastenkataster des Kreises Unna (Kreis Unna).

Für die Altablagerung 09/323 wurden bisher keine Untergrunduntersuchungen durchgeführt.

Im Bereich der Ablagerungsfläche 09/340 wurde durch die HPC Harress Pickel Consult AG ein Gutachten basierend auf vier Rammkernsondierungen im Jahr 2006 erstellt. In allen Sondierungen wurde eine bis zu 0,45 m mächtige Auffüllung festgestellt. Diese besteht aus umgelagerten Sand- und Schluffböden mit geringen Anteilen an Ziegelresten. In der

Sondierung 3 beträgt die Auffüllungsmächtigkeit 1,60 m, hier sind ab 1 m unter Geländeoberkante Schlackereste erbohrt worden. Das Probenmaterial wurde im Feststoff auf Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe, EOX und PAK untersucht. Dabei wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte gemessen. Die untersuchten Parameter überschreiten keinen Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung. Das Material hält die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA Richtlinie ein. Für den Bereich der Altablagerung 09/340 ergibt sich kein Sanierungserfordernis.

Für die Altstandort 09/146 liegt ein Gutachten der KIB Unna GmbH vom 14.10.2019, fortgeschrieben am 10.06.2020, vor. Auf dem Gelände befindet sich eine fast flächendeckende Auffüllung aus Bodenmaterial mit Fremdanteilen von Schotter, Berghalde und Bauschutt, die bis in Tiefen von 0,30 bis 3,60 m reichen. Bis auf eine Einzelprobe (EP 002), die mit 38,59 mg/kg einen erhöhten PAK-Gehalt aufweist, reichen alle Schadstoffgehalte bis zur Zuordnungsklasse Z 2. Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen zeigen keine Prüfwertüberschreitungen gemäß der gültigen Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad „Boden-Mensch (direkter Kontakt)“ bei einer Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstück an. Die Untersuchungen der Bodenluft auf die Parameter Methan, BTEX und LHKW zeigten keine Auffälligkeiten. Bei den Sondierungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Innerhalb dieses Altstandortes liegt die Altablagerung 09/155. Dabei handelt es sich um die ehemalige Teichanlage, die zwischen 2018 und 2019 verfüllt wurde. Das Material stammt von einem Grundstück aus der Umgebung und erhält die Zuordnungswerte Z 0 gemäß der LAGA Richtlinie Boden 2004 ein (Ahlenberg Ingenieure 2008). Die Menge des Materials ist nicht bekannt.

Des Weiteren ergibt sich ein Altlastenverdacht für eine im Plangebiet befindliche Eigenverbrauchertankstelle.

Altlasten müssen sachgemäß entfernt werden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Am südlichen Rand verläuft parallel zur Werner Straße ein Grabensystem mit Begleitvegetation. Der größte Teil dieses Bereiches liegt außerhalb des Plangebietes. Es ist anzunehmen, dass dieser Graben lediglich im Rahmen von Starkregenereignissen und einer somit notwendigen Entwässerung der Straße Wasser führt. Bei keiner der beiden Ortsbegehungen wurde dort Wasser vorgefunden. Eine Beseitigung dieses Grabens hätte

voraussichtlich Auswirkungen auf die Entwässerung der Straße, ist aber nicht vorgesehen. Eine Bedeutung für Amphibien ist unwahrscheinlich.

Zudem befand sich mittig im Plangebiet eine ca. 650 m² große Teichanlage, die in dieser Form nicht mehr vorhanden ist. Der Teich wurde zwischen 2018 und 2019 verfüllt, ein genauer Zeitpunkt ist unbekannt. Die Verfüllung wurde als Altablagerung mit der Nr. 09/551 im Altlastenkataster des Kreis Unna erfasst. Das Füllmaterial stammt von einem Grundstück in der Umgebung (Ahlenberg Ingenieure Januar 2018). Bei Rammkernsondierungen der KIB Unna GmbH wurden zwei Proben im Bereich der ehemaligen Teichanlage genommen. Die chemische Analyse zeigt beim TOC mit 2,9 % und beim Sulfatgehalt mit 91 mg/l im Eluat erhöhte Gehalte, sodass die Probe der Klasse Z 2 (LAGA Boden) zugeordnet wurde (KIB Unna GmbH 2020). Insbesondere unter einer im Plangebiet befindlichen Holzhütte befindet sich noch eine Mulde, die als Rest dieser Teichanlage zu bewerten ist und temporär mit Wasser gefüllt ist. Da der Teich bei der ersten Ortsbegehung schon nicht mehr in seiner vorherigen Form vorhanden war und zu diesem Zeitpunkt vollständig trocken lag, ist es nicht mehr möglich, seine ökologische Funktion detailliert zu bewerten. Laut Besitzer handelte es sich aber um einen Fischteich mit intensivem Fischbesatz, wodurch Vorkommen streng geschützter Amphibienarten als unwahrscheinlich einzustufen sind.

Etwa 150 m nördlich des Plangebietes befindet sich die Verbundfläche *Funne bei Selm* (VB-A-4210-003). Dieser kommt eine herausragende/besondere Bedeutung zu. Ausgewiesenes Schutzziel ist der Erhalt des Bachauenbereiches sowie der Erhalt des reich strukturierten Umlandes als Relikt der ehemaligen Kulturlandschaft. Zwei Bäche verlaufen in der direkten Nähe des Plangebietes. Dabei handelt es sich nördlich um den Hegebach, der in die Funne mündet, und südlich um den Mühlenbach.

Das Plangebiet gehört geologisch gesehen zur Dülmen Formation. Die vorliegenden, vor allem Gesteine weisen nur eine mäßige bis geringe Durchlässigkeit ($>1E-6$ - $1E-4$) auf. Das Ausgangsgestein stammt vor allem aus der Oberkreide. Im Bereich der im Plangebiet vorkommenden Pseudogleye S8 und S51 ist kein Grundwassereinfluss vorhanden. Lediglich in einem von Gley geprägten Drittel im Nordosten des Plangebietes steht das Grundwasser in einer Tiefe von -0,8 bis -1,3 Metern an (Geologischer Dienst NRW b).

Eine detaillierte Ausführung der Auswirkungen und Prognosen bei einer Durchführung des Bauvorhabens kann Kapitel 2.3.4 entnommen werden.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz, Klimaanpassung

Das Plangebiet befindet sich als Teil des *Kernmünsterlandes* in der *Westfälischen Tieflandsbucht*. Das Kernmünsterland ist stark durch atlantisches Klima geprägt. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 750 mm. Der Landschaftsraum wird als *Offenes Quartärhügelland von Selm bis Hamm* bezeichnet.

Das Plangebiet ist weitläufig von Offenflächen umgeben. Diese Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Im Plangebiet können drei verschiedene Klimatope unterschieden werden: Freilandklima, Klima innenstädtischer Grünflächen sowie Gewerbe-, Industrieklima (offen). Das *Freilandklima* ist dabei das flächenmäßig größte Klimatop. Die Klimatope *Klima innenstädtischer Grünflächen* sowie *Gewerbe-, Industrieklima (offen)* sind lediglich für bebauten Bereiche des Plangebietes zugewiesen. Klimatische Belastungen liegen durch die stark befahrene Werner Straße sowie umliegende Gewerbeflächen vor.

Insgesamt wird dem Plangebiet nur eine geringe Funktion für das Schutzgut Klima und Luft/ Klimaschutz, Klimaanpassung zugeschrieben. Eine detaillierte Ausführung der Auswirkungen und Prognosen bei einer Durchführung des Bauvorhabens können Kapitel 2.3.5 entnommen werden.

2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ein Großteil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet *Passbachniederung* (LSG 4210-0004 - R: 394699, / H: 5725409). Der Landschaftsplan für das entsprechende Landschaftsschutzgebiet ist seit 1991 rechtskräftig. Dabei liegt das Plangebiet in einem vornehmlich durch landwirtschaftliche Flächen und Gewerbeflächen geprägten Umfeld. Nördlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, die von Gehölzen und vereinzelt Gebäuden durchsetzt sind. Im Osten befinden sich sowohl eine Straßenrandbebauung bestehend aus einigen Wohnhäusern als auch weitere landwirtschaftliche Flächen, die von einer Gehölzreihe durchzogen werden. An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Grabensystem mit Begleitvegetation, das nur zum sehr geringen Teil zum Geltungsbereich zählt und das Plangebiet von der Werner Straße abgrenzt, die parallel zur südlichen Gebietsgrenze verläuft. Südlich der Werner Straße liegt wiederum das Bebauungsplangebiet Nr. 14 „Industriegebiet an der Werner Straße“. Westlich des Plangebietes schließt das Bebauungsplangebiet Nr. 30 „Industriegebiet nördlich der Werner Straße“ an. Die Lage des Plangebietes ist also als Übergangsbereich zwischen geschlossenen

Siedlungs- bzw. Industrie- und Gewerbebereichen und einer offenen Agrarlandschaft einzuordnen.

Auch das Plangebiet selbst ist stark anthropogen überprägt, da es aus landwirtschaftlichen Flächen, Wohnbebauung und gewerblich genutzten Gebäuden besteht. Dennoch befindet sich zurzeit stellenweise eine umfassende Vegetation im Plangebiet, die u.a. aus verschiedenen Bäumen und Sträuchern besteht. Die genaue Biotopausstattung wurde bereits in Kapitel 2.1.2 beschrieben. Das Plangebiet erfüllt neben der landwirtschaftlichen Nutzung außerdem zurzeit eine Erholungsfunktion, da es z.B. von Spaziergängern genutzt wird.

Die Durchführung des Bauvorhabens würde das Landschaftsbild maßgeblich verändern, wobei die Auswirkungen für die südlichen und westlichen Bereiche als weniger bedeutend eingestuft werden, da dort schon Industrie- und Gewerbeflächen vorliegen. Eine detaillierte Ausführung der Auswirkungen und Prognosen bei einer Durchführung des Bauvorhabens können Kapitel 2.3.6 entnommen werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) definierten Kultur- und Sachgüter oder Denkmäler vor.

Laut Stellungnahme der LWL-Archäologie handelt es sich bei der Stadt Selm insgesamt um einen während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Bereich. Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um einen Grabhügel, eine neolithische Lesefundstelle sowie zwei steinzeitliche Lesefundstellen. Die Lesefundstellen lassen eine Siedlungsaktivität während der Steinzeit vermuten. Siedlungsplätze der Steinzeit haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar. In der Nähe von ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsplätzen liegen häufig die zugehörigen Bestattungsplätze und umgekehrt. Bei dem Plangebiet handelt es sich aufgrund der Nähe zum Hegebach und Mühlenbach um einen siedlungsgünstigen Bereich – bei Gewässern handelt es sich generell um einen wichtigen Kristallisationspunkt während der gesamten Ur- und Frühgeschichte, in deren Umgebung bevorzugt gesiedelt wurde.

Falls bei Baubeginn archäologische Fundstellen entdeckt werden, könnte es zu Verzögerungen kommen, dies kann aber durch frühzeitige Absprache mit der LWL-Archäologie vermieden werden können. Eine detaillierte Ausführung der Auswirkungen und Prognosen bei einer Durchführung des Bauvorhabens können Kapitel 2.3.7 entnommen werden.

2.1.8 Schutzgut Fläche

Laut dem 1997 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Selm stellt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Durch die 16. Änderung dieses Flächennutzungsplanes wurde die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und die teilweise gewerbliche Nutzung vorbereitet.

Die Flächennutzung wird durch die Durchführung des Bauvorhabens maßgeblich verändert. Eine detaillierte Ausführung der Auswirkungen und Prognosen bei einer Durchführung des Bauvorhabens kann Kapitel 2.3.8 entnommen werden.

2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes in Form einer landwirtschaftlichen Nutzung sowie einer Nutzung in Form eines Gewerbebetriebes würde bei einer Nichtdurchführung mit großer Wahrscheinlichkeit bestehen bleiben. In diesem Fall würden sämtliche zuvor geschilderten Aspekte des Naturhaushaltes nahezu unverändert bestehen bleiben. Bei einer Einstellung der derzeitigen Nutzung würde es zu einer natürlichen Sukzession kommen. Es würde zu einer Ansiedlung gebietstypischer Pflanzen kommen. Es ist denkbar, dass im Laufe mehrerer Jahre wertvolle Biozönosen entstehen könnten. Neben der Ansiedlung von Pflanzen würden diverse gebietstypische Tierarten vorhandene ökologische Nischen weitestgehend besetzen.

2.3 Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung, sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inkl. Abrissarbeiten

Bei Durchführung der Planung kommt es zu Auswirkungen in der Bauphase sowie in der Betriebsphase inklusive Abrissarbeiten. Die Fläche wird sich maßgeblich verändern. In der Bauphase werden die bestehenden Gebäude abgerissen sowie der Boden saniert und anschließend größtenteils versiegelt. Darüber hinaus kommt es zu einer inneren Erschließung des Plangebietes durch Wege und Parkplätze und schließlich zu einem Bau neuer Gebäude. Da noch nicht bekannt ist, welche Firmenarten in dem zukünftigen Industriegebiet angesiedelt werden sollen, sind die Gestalt dieser Gebäude und die zukünftige Betriebsart noch nicht näher zu definieren. Ebenfalls sind noch keine Aussagen über die zeitliche Abfolge innerhalb der Bauphase zu treffen.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die einzelnen unter Kapitel 2.1 beschriebenen Sachgüter prognostiziert sowie Aussagen zu Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung,

Belästigungen, Art und Menge er erzeugten Abfälle, Kumulierung mit benachbarten Gebieten sowie eingesetzten Techniken und Stoffen getroffen.

2.3.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)

Die Erweiterung des Industriegebietes wird voraussichtlich sowohl während der Bauphase als auch betriebsbedingt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Besonders im südwestlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet ist eine deutliche Zunahme des Lastwagenverkehrs zu erwarten. Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens geht sowohl ein erhöhter Emissionsausstoß als auch eine Erhöhung des Lärmpegels einher. Potenziell direkt davon betroffen sein könnte die östlich ans Plangebiet anschließende Wohnbebauung, die als Mischgebiet (MI-Gebiet) ausgewiesen ist. Bezüglich des Lärms ist anzumerken, dass es ohnehin schon eine Konzentration von wirtschaftlichen Aktivitäten im Bereich des Plangebiets gibt und somit u.a. eine Bündelung von bereits bestehenden und neu dazu kommenden Lärmimmissionen stattfinden würde. Die Bramey.Bünemann Ingenieure (BBI) wurden damit beauftragt, ein Verkehrsgutachten für das vorgesehene Industriegebiet zu erstellen. Dabei wurde das Verfahren von Dr. Bosserhoff für die Ermittlung der Analyseverkehrsbelastung am Knotenpunkt Werner Straße L507/ K 44n angewendet. Die Knotenstromzählung wurde am 18.12.2019 durchgeführt. Anhand einer Annahme gebietstypischer Parameter wurde ermittelt, dass ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1584 Kfz-Fahrten pro Tag für den Quell- und Zielverkehr zu erwarten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Parametergröße je nach Nutzungsart stark variieren kann, sodass eine erneute Prüfung nach Vorliegen einer spezifischen Flächennutzung empfohlen wird (BBI 2020). Basierend auf diesem Verkehrsgutachten wurde im Juni 2020 eine schalltechnische Stellungnahme durch das Akustikbüro Göttingen erarbeitet, um die Auswirkungen des von dem geplanten Industriegebiet ausgehenden Lärms auf die Anwohner zu prognostizieren und zu bewerten. Ein Kriterium für die Beurteilung der Geräuschsituation ist eine „wesentliche Änderung“, die gegeben ist, wenn ohne weitere Randbedingungen (z. B. Neu- oder Ausbau einer Straße) eine 3 dB(A) – Pegelerhöhung in schutzbedürftigen Gebieten festzustellen ist. Nach Ansicht des Gutachters bietet für eine sachgerechte Beurteilungsgrundlage sich einerseits die 16. BImSch., andererseits für die Beurteilung der Gesamtbelastung die TA Lärm an. Hinsichtlich der Verkehrsmehrbelastung, die durch den beabsichtigten Bebauungsplan resultieren wird, ist insgesamt festzustellen, dass grundsätzlich kein Handlungsbedarf zur Verringerung der Immissionsbelastung durch Straßenverkehrsgeräusche in Bezug auf die

vorhandene Bebauung aufgrund der Bauleitplanung abgeleitet werden kann (Akustikbüro Göttingen 2020).

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch die Durchführung des Bauvorhabens geringe visuelle Störwirkungen für die östlich anschließende Wohnbebauung entstehen. Diese Störwirkungen beschränken sich vorwiegend auf die Wintermonate, da während der Vegetationsperiode eine Baumreihe die Sichtbeziehung unterbricht. Für weiter entfernte Siedlungsgebiete ergeben sich in diesem Zusammenhang keine Störwirkungen.

Eine Gefahr für Menschen durch elektromagnetische Felder besteht nach jetzigem Kenntnisstand nicht, sofern in der Planung berücksichtigt wird, dass Bereiche für einen längeren Aufenthalt von Personen bzw. Beschäftigten nicht im Einwirkungsbereich der 110 kV-Freileitungen liegen dürfen (10 m zu den äußeren Leitern). Zur Feststellung, ob ein Gebäude oder Grundstück im Einzelfall zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt bestimmt ist, ist insbesondere die bauplanungsrechtliche Einordnung von Belang. Zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen Orte, an denen die Verweilzeit des Einzelnen in der Regel gering ist (z.B. Gänge, Flure, Treppenträume, Toiletten, Vorratsräume – soweit sie außerhalb von Wohnungen liegen – sowie Abstellräume, Heiz-, Kessel- oder Maschinenräume, Räume, die nur zur Lagerung von Waren oder Aufbewahrung von Gegenständen dienen, und Garagen) (in Anlehnung an Nr. 3.1 und 3.2 der Hinweise des LAI zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder, Beschluss vom 17. und 18. September 2014). Als ergänzender Vergleichswert wird angebracht, dass eine Errichtung neuer Freileitungen über Gebäuden, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, erst ab einer Nennspannung von 220 kV untersagt ist (Anforderungen zur Vorsorge gemäß § 4 der 26. BImSchV), wobei die vorhandenen Freileitungen Nennspannungen von 110 kV und 30 kV besitzen und somit unter diesem Wert liegen.

Anlagenbedingte Auswirkungen sind für den Erholungswert zu erwarten, da sich das Landschaftsbild maßgeblich verändern wird. Das Landschaftsbild wird umfassend in Kapitel 2.3.6 abgehandelt.

Es steht noch nicht fest, welche Firmen in dem geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen. Gemäß der zugelassenen Abstandsklassen V, VI und VII ist eine große Bandbreite von verschiedenen Firmenarten möglich, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können. Somit können die potentiellen Emissionen, Gesundheitsrisiken und Störwirkungen abhängig von der Betriebsart stark unterschiedlich ausfallen, wodurch weitere betriebsbedingte Auswirkungen noch nicht prognostiziert werden können. Eine weiterführende

gutachterliche Bewertung von möglichen Auswirkungen muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung für den jeweils konkreten Betrieb im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden soweit bisher möglich in Kapitel 4.2.1 dargestellt.

2.3.2 Schutzgut Fauna, Flora, Biotope und Artenschutz

2.3.2.1 Fauna

Avifauna

Die Durchführung des geplanten Vorhabens führt im Plangebiet zu Veränderungen im Biotop- und Artenspektrum. Potentiell können planungsrelevante Vogelarten im Plangebiet vorkommen. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß §44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Tötung potentiell betroffener Brutvögel ist durch die Einhaltung der in §39 BNatSchG definierten Rodungszeitäume zu verhindern. Demnach darf im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September keine Rodung der vorhandenen Gehölzbestände vorgenommen werden, wo Hecken und Gebüsche mit inbegriffen sind. Außerdem dürfen die bestehenden Gebäude nicht innerhalb dieses Zeitraumes abgerissen werden, da eine Brut von Vögeln in den Gebäuden als wahrscheinlich und zum Teil als bestätigt gilt. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen wird die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung gemäß § 44 (1) Abs. 1 Nr. 1BNatSchG verhindert. Bei einem Baubeginn innerhalb des zuvor genannten Zeitraumes ist die Situation im Plangebiet ggf. im Rahmen einer Umweltbaubegleitung zu prüfen. Im Plangebiet sind außerhalb der Brutzeit keine größeren Vogelpopulationen zu erwarten. Bau- und betriebsbedingte optische sowie lautstärkebedingte Beeinträchtigungen können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen vorkommender Arten wird als unwahrscheinlich eingestuft. Details können dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“ entnommen werden (*ecotone Mai 2020*).

Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden konkret in Kapitel 4.2.2 dargestellt.

Fledermäuse

Nach Analyse der möglichen Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten im Untersuchungsgebiet können Quartiere für mindestens zwei der fünf potentiell im Plangebiet

vorkommenden Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Generell kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse muss im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung vor Beginn der baulichen Maßnahmen, also vor Beginn des Abrisses, ausgeschlossen werden, dass sie die Gebäude als Quartiere nutzen. Falls es zu Verzögerungen der baulichen Maßnahmen kommt, muss gegebenenfalls eine erneute Überprüfung der abzureißenden Gebäude stattfinden. Falls sie doch als Quartiere genutzt werden, müssen frühzeitig vor Baubeginn geeignete Maßnahmen getroffen werden.

Eine Nutzung des Plangebietes zur Jagd gilt als wahrscheinlich, dabei handelt es sich aber nicht um essentielle Nahrungshabitats, da ausreichend Ausweichhabitats in der Umgebung zur Verfügung stehen.

Potentielle Beleuchtungen während der Bauphase und zu Betriebszeiten können zur Störung von lichtempfindlichen Fledermausarten führen. Sonstige Auswirkungen des Vorhabens, wie z.B. Lärm und Erschütterungen können auch störend für Fledermäuse sein, allerdings ist dabei anzumerken, dass das Plangebiet sowieso schon an einer vielbefahrenen Straße liegt. Weitere betriebsbedingte Störungen sind zurzeit noch nicht absehbar.

Details können dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“ entnommen werden (*ecotone Mai 2020*).

Die Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden konkret in Kapitel 4.2.2 dargestellt.

Amphibien

Nach Analyse der möglichen Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten im Untersuchungsgebiet sind keine Auswirkungen und Konflikte für den Kammmolch zu erwarten. Für andere Amphibienarten, wie die Erdkröte, können diese aber nicht ausgeschlossen werden.

Generell kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Geeignete Maßnahmen im Rahmen einer Ökologischen Baustellenbegleitung sind für den temporär wasserführenden Rest der Teichanlage vorzusehen, da dieser als Laichgewässer genutzt wird.

Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden konkret in Kapitel 4.2.2 dargestellt.

Sonstige Tiergruppen

Für Reptilien ist das Plangebiet aufgrund fehlender Habitataignung nicht von Bedeutung. Ein Verbotstatbestand gemäß §44 BNatSchG liegt für Reptilien somit nicht vor. Für Invertebraten ist derzeit nicht von einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten auszugehen, dennoch werden die Bestände im Plangebiet deutlich zurückgehen.

Zusammenfassung Fauna

Zusammenfassend können die in § 44 BNatSchG definierten Zugriffsverbote, Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) für alle planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, sofern gesetzliche Zeitfenster eingehalten und frühzeitig geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Vermeidungsmaßnahmen müssen im Rahmen der jeweiligen Abbruchgenehmigungs- und Baugenehmigungsverfahren festgehalten und gefordert werden.

2.3.2.2 Flora und Biotope

Nach jetzigem Planungsstand wird sich die Zusammensetzung von Biotoptypen und damit einhergehend die der Flora bei Durchführung des Bauvorhabens maßgeblich verändern. Die bestehende Vegetation wird fast vollständig verschwinden und Biotoptypen werden ersetzt. Geplant ist die Versiegelung von 128377,7 m², die als Baufläche dienen sollen (Fläche 3). Dazu kommt noch eine versiegelte Verkehrsfläche mit einer Größe von 397,2 m² (Fläche 1). Die insgesamt versiegelte Fläche beträgt also 128774,9 m². Bisher sind drei Grünflächen am Rand des Plangebietes vorgesehen. „Fläche 2“ umfasst 3677,0 m², „Fläche 4“ 49,1 m² und „Fläche 5“ 3120,2 m². Insgesamt sind also Grünflächen mit einer Größe von 6846,3 m² geplant. Versiegelte Flächen entsprechen einem Grundwert von 0. Die beiden Grünflächen im Norden (Fläche 2) und Süden (Fläche 5) sollen mit einem Mix aus heimischen Baumarten und naturnahen Hecken/ Büschen bepflanzt werden. In Absprache mit dem Kreis Unna wird diesen Flächen der zukünftige Grundwert von 0,7 zugeteilt. „Fläche 4“ wird als „Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten (4.3)“ festgelegt und entspricht somit einem Grundwert von 0,2. Nach jetzigem Stand würde der Gesamtflächenwert 4767,8 betragen. Details können Tabelle 2 und Abbildung 5 entnommen werden.

Tabelle 2: Darstellung des SOLL-Zustandes des Plangebiets nach jetzigem Planungsstand (auf volle Nachkommastelle gerundet).

Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche [m ²]	Grundwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, einfugiges Pflaster)	397,2	0,0	0,0
2	-	Private Grünfläche mit einem Mix aus Bäumen und naturnahen Hecken/ Büschen*	3677,0	0,7*	2573,9
3	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, einfugiges Pflaster)	128377,7	0,0	0,0
4	-	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	49,1	0,2	9,8
5	-	Private Grünfläche mit einem Mix aus Bäumen und naturnahen Hecken/ Büschen*	3120,2	0,7*	2184,1
					Gesamt: 4767,8 Biotoppunkte

* abgesprachen mit Kreis Unna



Abbildung 5: Biotoptypen im Plangebiet nach SOLL-Zustand (ecotone 2020)

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen werden näher in Kapitel 4.3 erläutert.

2.3.2.3 Schutzgebiete

Der Großteil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet *Passbachniederung* (LSG 4210-0004 - R: 394699, / H: 5725409). Auch wenn es sich lediglich um einen Randbereich dieses Landschaftsschutzgebietes handelt, sind Auswirkungen nicht vollständig auszuschließen. Auf diese Auswirkungen wird detaillierter in Kapitel 2.3.6 eingegangen.

2.3.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Der Flächenverbrauch wird im Vergleich zur Bestandssituation steigen, da es zu einer Versiegelung von 128774,9 m² kommen wird. Generell werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Versiegelung als große Beeinträchtigung betrachtet. Durch die Beschränkung der Neuversiegelung von Böden auf ein geringstmögliches Maß lassen sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimieren. Hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen

Ertragfähigkeit weisen alle drei im Plangebiet vorkommenden Gley- bzw. Pseudogleytypen allerdings lediglich geringe bis mittlere Werte auf. Dies bedeutet eine geringe landwirtschaftliche Ertragfähigkeit. Basierend auf dieser Ertragsfähigkeit wird der Boden als „Nicht schutzwürdig“ eingestuft. Diese Einstufung wird durch eine Überprüfung der Schutzwürdigkeit von Böden in NRW beim Geologischen Dienst NRW bestätigt (Geologischer Dienst NRW a). Zusätzlich zu den permanenten Verlusten an Boden kommen temporäre Beeinträchtigungen in Form von z.B. Arbeitsstreifen oder Bauwegen hinzu.

Laut des Bodengutachtens der Firma KIB Unna GmbH (2020) besteht keine Gefährdungssituation für die relevanten Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Bodenluft. Für die Entsorgung von Böden mit Verunreinigungen kann der Abfallschlüssel 170504 „Boden mit Steinen“ verwendet werden. Um jegliche Auswirkungen auszuschließen, sind allerdings gutachterliche Begleitungen bei der Entsorgung von Altlasten nötig. Darauf wird näher in den Kapiteln 2.3.10 und Kapitel 8 eingegangen.

Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden konkret in Kapitel 4.2 dargestellt.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Nach der Durchführung des geplanten Bauvorhabens muss anfallendes Abwasser gemäß gesetzlichem Standard entsorgt werden. Durch das Bauvorhaben werden Böden versiegelt und der Oberflächenabfluss erhöht. Durch die vorliegenden Böden (Gley / Pseudogley) kann das Wasser auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht bzw. nur bedingt versickern. Auswirkungen des leicht erhöhten Oberflächenabflusses im Plangebiet können durch die Entwässerung über eine Kanalisation oder einen Entwässerungsgraben verhindert werden.

Eine Betroffenheit von Gewässern gemäß WHG, Überschwemmungsgebieten, Wasserschutzgebieten und Heilquellenschutzgebieten innerhalb des Plangebietes kann ausgeschlossen werden. Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verbundfläche *Funne bei Selm*, insbesondere den nah am Plangebiet verlaufenden *Hegebach*, sind durch die Umsetzung einer angemessenen Entwässerung des Plangebietes zu vermeiden.

Bei dem Straßengrabensystem nördlich der Werner Straße handelt es sich im Wesentlichen um Flächen, die außerhalb des Bebauungsplans liegen, und insoweit voraussichtlich nicht betrachtet werden müssen. Das auf der Fläche des Bebauungsplangebiets anfallende Regenwasser wird zentral gesammelt, und in ein Trennsystem eingeleitet werden. Das von der Bau-Prisma Plan & Ing GmbH am 28.05.2020 eingereichte Entwässerungskonzept stellt

dabei folgendes Vorgehen dar: Die gesamte Entwässerung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90, „östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“, erfolgt im Trennsystem dergestalt, dass ein kleiner Teil des Schmutz- und Regenwassers Richtung Westen und der größere Teil Richtung Osten entwässert werden soll. Gemäß den Vorgaben des Landeswassergesetzes § 51a ist die Versickerungsfähigkeit der Böden vor Ort durch den Gutachter KIB Unna geprüft worden, wobei festgestellt wurde, dass der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zur Versickerung geeignet ist. Ein unmittelbar an das Plangebiet angrenzendes Gewässer ist nicht vorhanden, so dass die Ableitung in teilweise verrohrter Form in den in der Nähe gelegenen Mühlenbach vorgesehen ist. Der westliche Teil der Fläche mit einer Größe von ca. 0,7 ha (Flurstücke 192-194; 214 teilweise; 242 teilweise) soll auf dem Flurstück 231 (Gemarkung: Selm; Flur 13) an ein neu zu planendes Trennsystem nordöstlich der Firma „SARIA A/S GmbH & Co. KG“ angeschlossen werden. Um das dort bestehende Kanalnetz nicht zu überlasten ist in diesem Bereich eine begrenzte Einleitung von Regenwasser vorgesehen. Im ca. 12,9 ha großen östlichen Teil der Bebauungsplanflächen (Flurstücke 54; 112 (teilweise); 137; 140 (teilweise); 205; 250; 252) soll der Schmutzwasser-Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal, gelegen in der Schachtstraße (Flurstück 1658; Gemarkung: Selm; Flur 12), angeschlossen werden. Da dieser ursprünglich der Gesamtentwässerung der betroffenen Fläche, sowohl von Misch- als auch von Regenwasser dienen sollte, ist hier die hydraulische Leistungsfähigkeit für die Aufnahme der Schmutzwasserfracht gegeben. Das anfallende Regenwasser auf den östlichen Bebauungsplanflächen (Flurstücke 54; 112 (teilweise); 137; 140 (teilweise); 205; 250; 252) soll durch eine neu herzustellende Querung der Werner Straße, im Bereich von Haus Nr. 117 (Flurstück 54; Gemarkung: Selm; Flur 13) dem Gelände der Stadt Selm (Gemarkung: Selm; Flur: 12; Flurstück: 1732) zugeführt werden. Auf diesem Gelände südlich der Werner Straße befindet sich ein Vorflutgraben, welcher zu einer Rückhaltung ausgebaut werden soll. Diese soll das anfallende Regenwasser im weiteren Verlauf Richtung Süden dem Regenrückhaltebecken „Mühlenbach“ in gedrosselter Form zuleiten, von wo aus die gesamte Regenwasserfracht in den Mühlenbach eingeleitet wird. (Siehe auch Abbildung 6). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit keine Rückhaltemaßnahmen für das Niederschlagswasser notwendig.

Für die Beseitigung des Restes der Teichanlage muss eine Ökologische Baustellenbegleitung durchgeführt werden (siehe Kapitel 2.3.2).

Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden konkret in Kapitel 4.2.4 dargestellt.

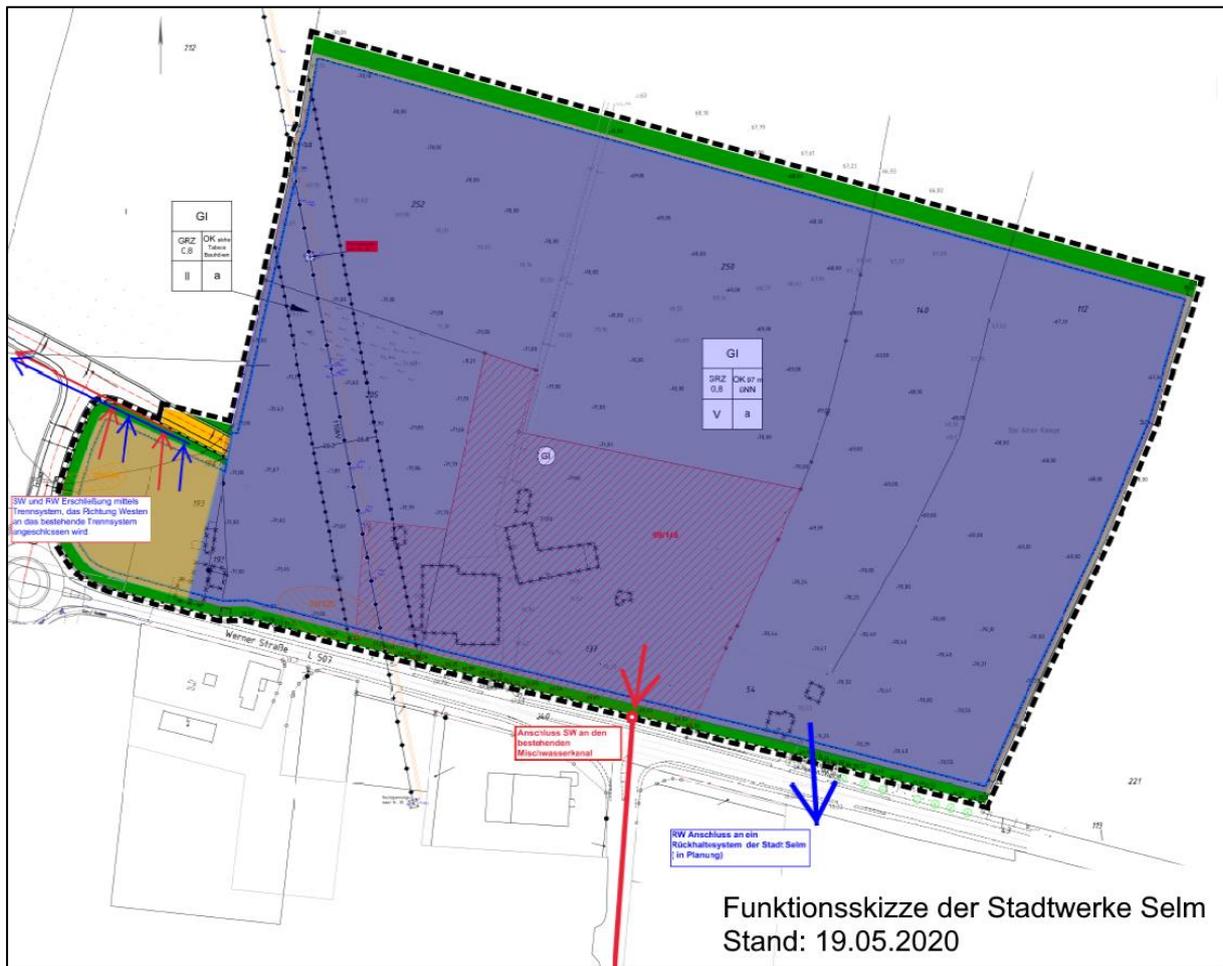


Abbildung 6: Entwässerungskonzept (Stadtwerke Selm 2020)

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz, Klimaanpassung

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens ist die Versiegelung von 128774,9 m² Fläche vorgesehen. Somit ändert sich die flächenmäßige Verteilung der vorhandenen Klimatope. Das Klimatop *Freilandklima* wird an Fläche verlieren, die Klimatope *Klima innenstädtischer Grünflächen* sowie *Gewerbe-, Industrieklima (offen)* gewinnen an Fläche. Diese Änderung ist für das Klima im Plangebiet nur gering bedeutsam, da ein Kaltluftvolumenstrom von 300 m³/s bis 1500 m³/s für einen konstanten Austausch der Luftmassen im Plangebiet und den umliegenden Kaltluftentstehungsgebieten sorgt. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass Wirkungen auf das Klima gegebenenfalls auch von der späteren Nutzungsart abhängig sind. Es steht noch nicht fest, welche Firmen in dem geplanten Industriegebiet angesiedelt werden

sollen. Gemäß der zugelassenen Abstandsklassen V, VI und VII ist eine große Bandbreite von verschiedenen Firmenarten möglich, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können. Somit können die potentiellen Emissionen abhängig von der Betriebsart stark unterschiedlich ausfallen, wodurch weitere betriebsbedingte Auswirkungen noch nicht prognostiziert werden können. Eine weiterführende gutachterliche Bewertung von möglichen Auswirkungen muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung für den jeweils konkreten Betrieb im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden soweit bisher möglich in Kapitel 4.2.5 dargestellt.

2.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ein Großteil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet *Passbachniederung* (LSG 4210-0004 - R: 394699, / H: 5725409). Gemäß § 26 BNatSchG ist ein Landschaftsschutzgebiet eine eigenständige Schutzkategorie des Naturschutzes. Landschaftsschutzgebiete sind oft großflächiger als Naturschutzgebiete und die Nutzungseinschränkungen weniger streng. Es sind jedoch insbesondere alle Handlungen verboten, die die Eigenart der Landschaft verändern, wobei v.a. die Fauna betroffen wäre. Zum Teil erfolgt eine Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten aber auch um das Landschaftsbild für touristische Zwecke oder Erholung zu erhalten (§ 26 BNatSchG). Obwohl sowohl das Plangebiet selbst als auch die Umgebung des Plangebietes schon im hohen Maße anthropogen überprägt sind (siehe Kapitel 2.1.6), wird sich das Landschaftsbild durch die Entstehung eines Industriegebietes im Geltungsbereich maßgeblich verändern. Das Plangebiet wird dabei fast vollständig bebaut. Besonders im nördlichen Bereich des Plangebietes wird die Veränderung stark ausfallen, da sich dort bisher landwirtschaftliche Flächen, die von Gehölzen und vereinzelt Gebäuden durchsetzt sind, befinden und somit ein Kontrast entstehen wird. Diese Wirkung kann durch eine Bepflanzung der geplanten im Norden verlaufenden Grünfläche reduziert werden. Der östliche Bereich des Plangebietes wird in großen Teilen durch eine Gehölzreihe von der angrenzenden Wohnbebauung abgetrennt, sodass optische Störwirkungen vorwiegend in der laubfreien Zeit zu erwarten sind, teilweise reichen Gebäudeteile aber auch über die Baumreihe hinaus. In südliche und westliche Richtung befinden sich bereits Industrie- und Gewerbegebiete, sodass die Auswirkungen dort eher als gering einzustufen sind. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die im Süden befindliche Begleitvegetation entlang des Grabensystems nach derzeitigem Planungsstand erhalten bleiben und erweitert werden soll, was einen positiven Effekt auf den Erhalt des

Landschaftsbildes hätte. Eine Erholungsfunktion würde das Plangebiet in Zukunft nicht mehr erfüllen, da eine Nutzung durch z.B. Spaziergänger nicht mehr möglich sein wird.

Mittig durch das Plangebiet ist zudem die Maßnahme 82 „Anlage einer Baumreihe auf der Ostseite der Zufahrt vom Ondruper Weg zum Hof ‚Haschmann‘“ mit einer Länge von 270 m festgesetzt worden. Diese Maßnahme wurde noch nicht realisiert und kann bei einer Durchführung des Bauvorhabens in dieser Form auch nicht mehr umgesetzt werden.

Insgesamt kann eine Bepflanzung des geplanten Industriegebietes Störwirkungen reduzieren. Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden konkret in Kapitel 4.2.6 dargestellt.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) definierten Kultur- und Sachgüter oder Denkmäler vor. Auf Grund von vorherigen Funden in der Umgebung kann ein Vorhandensein von Bodendenkmälern allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 2.1.7). Im ungünstigsten Fall könnte es während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen würde. Denn nach dem OVG-Urteil Münster 10 A 2611/09 vom 20.09.2011 (S. 17) müssen Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach der Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Sicherungsverpflichtungen nach dem DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden. Dies würde dann unweigerlich zu aufschiebenden Wirkungen führen, die für durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen haben würden. Die weitere Untersuchung ginge dann zu Lasten des Vorhabenträgers, ist doch das Verursacherprinzip im DSchG NW fest verankert.

Durch eine Überprüfung des Plangebietes auf Bodendenkmäler vor Baubeginn können diese Auswirkungen vermieden werden. Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden konkret in Kapitel 4.2.7 dargestellt.

2.3.8 Schutzgut Fläche

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“ ist die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ erforderlich. Dabei werden 128774,9 m² versiegelt, sodass starke Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche bestehen. Laut Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW stehen die landwirtschaftlichen Betriebe im Kreis Unna, insbesondere in Selm, unter erheblichem Druck, der u.a. aus dem anhaltenden

Flächenverlust resultiert. Geeignete Maßnahmen sollten mit der Landwirtschaftskammer NRW besprochen werden. Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden so weit möglich in Kapitel 4.2.8 dargestellt.

2.3.9 Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen, Belästigungen

Grundsätzlich wird es baubedingt zu einem erhöhten Aufkommen von Licht, Wärme, Erschütterungen und Belästigungen kommen, die Auswirkungen auf die Fauna und gegebenenfalls auch auf Menschen haben können und somit so gering wie möglich gehalten werden müssen.

Es steht noch nicht fest, welche Firmen in dem geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen. Gemäß der zugelassenen Abstandsklassen V, VI und VII ist eine große Bandbreite von verschiedenen Firmenarten möglich, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können. Somit können die potentiellen Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen und Belästigungen abhängig von der Betriebsart stark unterschiedlich ausfallen, wodurch weitere betriebsbedingte Auswirkungen noch nicht prognostiziert werden können. Es ist aber davon auszugehen, dass mindestens eine der benannten Auswirkungen auftreten wird. Eine weiterführende gutachterliche Bewertung von möglichen Auswirkungen muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung für den jeweils konkreten Betrieb im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden soweit bisher möglich in Kapitel 4.2.9 dargestellt.

2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Durch den Abriss von Gebäuden und den Rückbau von Altlasten im Boden werden Abfälle entstehen. Bei den Altlasten im Boden handelt es sich u.a. um Sand- und Schluffböden mit geringen Anteilen an Ziegelresten, Schlackereste sowie Bodenmaterial mit Fremdanteilen von Schotter, Berghalde und Bauschutt (KIB Unna GmbH 2020 und HPC Harress Pickel Consult AG 2006).

Es steht noch nicht fest, welche Firmen in dem geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen. Gemäß der zugelassenen Abstandsklassen V, VI und VII ist eine große Bandbreite von verschiedenen Firmenarten möglich, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können. Somit kann die Art der potentiell erzeugten Abfälle abhängig von der Betriebsart stark variieren, wodurch weitere betriebsbedingte Auswirkungen noch nicht

prognostiziert werden können. Eine weiterführende gutachterliche Bewertung von möglichen Auswirkungen muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung für den jeweils konkreten Betrieb im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden soweit bisher möglich in Kapitel 4.2.10 dargestellt.

2.3.11 Kumulierung mit benachbarten Gebieten

Der Entwurf des Geltungsbereiches grenzt im Westen an das B-Plangebiet Nr. 30 „Industriegebiet nördlich der Werner Straße“ und im Süden an das B-Plangebiet Nr. 14 „Industriegebiet an der Werner Straße“. In diesen Gebieten gibt es keine größeren, offenen Flächen mehr. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen dort momentan keine neuen Planungen vor. Auch für die sonstige Umgebung liegen derzeit keine Informationen über mögliche Planvorhaben vor, eine Erweiterung von gewerblichen und industriellen Flächen wäre, wenn überhaupt, auch nur nördlich und östlich des Plangebietes möglich. Außerdem befindet sich das Plangebiet am östlichen Rand der Stadt Selm. Umweltauswirkungen im Rahmen der Kumulierung mit Vorhaben benachbarter Industriegebiete können also zurzeit ausgeschlossen werden.

Sonstige Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen sind bisher nur geringfügig zu erwarten. In diesem Rahmen zu benennen ist, dass das Plangebiet am Rand des Landschaftsschutzgebietes *Passbachniederung* (LSG 4210-0004 - R: 394699, / H: 5725409) liegt und teilweise auch ein Teil dieses Gebietes ist. Die Durchführung der Planung wird also bewirken, dass sich das Landschaftsbild für einen Teil dieses Landschaftsschutzgebietes ändern wird, weswegen störende Sichtbeziehungen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren sind. Von negativen Auswirkungen auf die Verbundfläche *Funne bei Selm* ist zurzeit nicht auszugehen.

2.3.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es steht noch nicht fest, welche Firmen in dem geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen. Gemäß der zugelassenen Abstandsklassen V, VI und VII ist eine große Bandbreite von verschiedenen Firmenarten möglich, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können. Somit kann die Art der potentiell eingesetzten Techniken und Stoffe sowohl beim Bau als auch im Betrieb abhängig von der Betriebsart stark variieren, wodurch Auswirkungen noch nicht prognostiziert werden können. Eine weiterführende gutachterliche

Bewertung von möglichen Auswirkungen muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung für den jeweils konkreten Betrieb im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden soweit bisher möglich in Kapitel 4.2.12 dargestellt.

3 WECHSELWIRKUNGEN

Die nachfolgende Tabelle (3) stellt die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern dar. Der Betrachtungsschwerpunkt umfasst dabei vor allem ökologische Wirkzusammenhänge. Das Schutzgut Fläche ist dabei zu vernachlässigen, weil dieses auf rein ökonomischen Grundwerten basiert und lediglich Auskunft über die wirtschaftliche Verfügbarkeit von Fläche gibt.

Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

↓	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Bestandteil des Lebensumfeld. Nahrungsgrundlage	Grundlage für menschliche Ernährung	Trinkwasser	Luftqualität, Immissionen, Emissionen	Heimat, Historische Bedeutung	Kulturelles Erbe
Pflanzen / Tiere	Beinträchtigung des Naturhaushaltes durch anthropogenen Eingriff		Lebensstätte	Lebensgrundlage	Einfluss auf Habitate	Lebensraum	
Boden		Einfluss auf Bodengefüge, Erosionsschutz		Schadstofftransport, Erosion	Beeinflussung der Erosion		
Wasser			Speicherung, Filterung				
Klima / Luft		Luftreinhaltung- und Verunreinigung					Lufthygiene
Landschaft		Beiträge zum Naturhaushalt					
Kultur - und Sachgüter				Archivfunktion			

4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG UND VERMINDERUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN SOWOHL IN DER BAUPHASE ALS AUCH IN DER BETRIEBSPHASE

4.1 Überwachungsmaßnahmen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3. Des Weiteren wird in § 4 Abs. 3 BauGB festgelegt, dass die Behörden die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die nötigen Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im folgenden Kapitel (4.2) detailliert beschrieben. Die dazugehörigen Überwachungsmaßnahmen werden des Weiteren in Kapitel 8 dargestellt.

4.2 Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen

Gemäß §18 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, sofern Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz betroffener Elemente des Naturhaushaltes zu entscheiden. §1a BauGB stellt den gesetzlichen Bezug zur Eingriffsregelung her. Im Folgenden sind Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen aufgelistet, die bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu berücksichtigen sind.

4.2.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)

Die Durchführung des Bauvorhabens wird sowohl bau- als auch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit) haben (siehe Kapitel 2.3.1). Anlagenbedingte Auswirkungen, die das Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit) betreffen, werden im Rahmen des Landschaftsbildes abgehandelt.

Baubedingte Störungen durch zum Beispiel Lärm und Erschütterungen sind auf ein Minimum zu reduzieren und es sollten schadstoffarme Baumaschinen und -fahrzeuge verwendet werden.

Bezüglich betriebsbedingter Auswirkungen steht noch nicht fest, welche Firmen in dem geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen. Gemäß der zugelassenen Abstandsklassen V, VI und VII ist eine große Bandbreite von verschiedenen Firmenarten möglich, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können. Somit können die potentiellen Emissionen, Gesundheitsrisiken und Störwirkungen abhängig von der Betriebsart stark unterschiedlich ausfallen, wodurch betriebsbedingte Auswirkungen noch nicht prognostiziert werden können. Eine weiterführende gutachterliche Bewertung von möglichen Auswirkungen muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung für den jeweils konkreten Betrieb im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Gutachten und emissionsschutzrechtlichen Bewertungen festgelegt. Dabei muss dann gewährleistet werden, dass alle gesetzlichen Normen, Verordnungen, etc. eingehalten werden, wobei besonders die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hervorzuheben ist.

Generell ist jetzt schon festzulegen, dass das geplante Industriegebiet über einen ausreichenden Abstand zu Siedlungen gemäß der Abstandsklassen V, VI und VII verfügen muss und abhängig von der oben genannten Einzelfallprüfung gegebenenfalls weitere Emissionsschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Außerdem dürfen Bereiche für einen längeren Aufenthalt von Personen bzw. Beschäftigten nicht im Einwirkungsbereich der 110 kV-Freileitungen liegen (10 m zu den äußeren Leitern). Zur Feststellung, ob ein Gebäude oder Grundstück im Einzelfall zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt bestimmt ist, ist insbesondere die bauplanungsrechtliche Einordnung von Belang. Zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen Orte, an denen die Verweilzeit des Einzelnen in der Regel gering ist (z.B. Gänge, Flure, Treppenträume, Toiletten, Vorratsräume – soweit sie außerhalb von Wohnungen liegen – sowie Abstellräume, Heiz-, Kessel- oder Maschinenräume, Räume, die nur zur Lagerung von Waren oder Aufbewahrung von Gegenständen dienen, und Garagen) (in Anlehnung an Nr. 3.1 und 3.2 der Hinweise des LAI zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder, Beschluss vom 17. Und 18. September 2014).

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festgehalten und gefordert werden.

4.2.2 Schutzgut Fauna, Flora, Biotope und Arten

Die Durchführung des Bauvorhabens wird baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, Flora, Biotope und Arten haben (siehe Kapitel 2.3.2).

Die Gehölze im und um das Plangebiet herum sollten so weit möglich erhalten bleiben. Kommt es zu Rodungen, muss das dafür vorgesehene gesetzliche Zeitfenster eingehalten werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um den Schutz von Vögeln zu gewährleisten. Da zahlreiche Vogelarten, wie zum Beispiel der im Plangebiet nachgewiesene Haussperling, in Gebäuden brüten, muss dieses Zeitfenster ebenfalls bei einem Abriss der Gebäude eingehalten werden. Der Haussperling ist bei Vorkommen einer Kolonie dieser Art ebenfalls planungsrelevant. Für den Haussperling und andere Gebäudebrüter sollte die Möglichkeit einer Integration von Nistplätzen in die geplanten Gebäude geprüft werden. Falls im Rahmen der Ökologischen Baustellenbegleitung ein Defizit an Ausweichnistmöglichkeiten für den Haussperling festgestellt werden sollte, wird die Schaffung von Ersatznistmöglichkeiten in den entstehenden Gebäuden oder in der Umgebung als notwendig angesehen. Außerdem sollte für den Haussperling und weitere Arten, wie zum Beispiel Bluthänfling und Nachtigall, deren Vorkommen im Plangebiet als unwahrscheinlich, aber nicht unmöglich eingestuft wurden, in Betracht gezogen werden, das Anpflanzen von naturnahen Hecken und Büschen in die Ausgleichsmaßnahmen zu integrieren.

Des Weiteren müssen die Gebäude frühzeitig vor einem Abriss auf einen Besatz mit Fledermäusen überprüft werden. Sollten sich in den Gebäuden Fledermausquartiere befinden, müssen gegebenenfalls Ersatzquartiere geschaffen werden. Die Prüfung muss im Rahmen einer Ökologischen Baustellenbegleitung durchgeführt werden.

Um eine Betroffenheit von Amphibien auszuschließen, dürfen Eingriffe in die Reste der Teichanlage nicht während der Laichzeit durchgeführt werden. Es muss gewartet werden, bis die Mulde wieder vollständig trockenfällt und wenn das nicht passieren sollte, muss die Mulde im Herbst oder Winter ordnungsgemäß verfüllt werden. In jedem Fall ist es wichtig, dass die weiteren Schritte im Rahmen einer ökologischen Baustellenbegleitung betreut werden.

Die Durchführung der Ökologischen Baustellenbegleitung muss dabei frühzeitig vor Baubeginn anfangen und das Bauvorhaben so lange wie nötig begleiten. Dabei ist insbesondere zu vermerken, dass eine Veränderung der Gegebenheiten vor Ort möglich ist und somit unvorhergesehene Maßnahmen nötig werden können. Dies liegt v.a. an der

zeitlichen Verzögerung zwischen der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem tatsächlichen Baubeginn.

Die oben benannten erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Avifauna, Fledermäusen und Amphibien müssen im Rahmen der jeweiligen Abbruchgenehmigungs- und Baugenehmigungsverfahren festgehalten und gefordert werden. Dabei muss eine frühzeitige Durchführung vor Beginn der baulichen Maßnahmen gewährleistet werden. Falls es zu Verzögerungen des Bauvorhabens kommt, müssen die jeweiligen Maßnahmen gegebenenfalls wiederholt werden. Bei einer sachgemäßen Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG zu erwarten.

Sie Kompensation der bestehenden Biotope basierend auf Biotopwertpunkten ist notwendig und wird detailliert in Kapitel 4.3 abgehandelt. Dabei ist unbedingt zu gewährleisten, dass die entstehenden Ausgleichsflächen ordnungsgemäß erhalten und gepflegt werden.

4.2.3 Schutzgut Boden/ Altlasten

Die Durchführung des Bauvorhabens wird bau- und anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Altlasten haben (siehe Kapitel 2.3.3).

Die temporären Flächeninanspruchnahmen während der Bauphase (z.B. Lagerplätze, Arbeitsstreifen etc.) sind auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen. Gleiches gilt für das Maß an Neuversiegelung.

Bezüglich der Altlasten ist ein Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, abzustimmen. Außerdem ist bei der Verfüllung der Flächen auf gesetzlich zugelassene Materialien zu achten, Details zum weiteren Vorgehen können Kapitel 4.1.12 und Kapitel 7 entnommen werden.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festgehalten und gefordert werden.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Die Durchführung des Bauvorhabens wird anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser haben (siehe Kapitel 2.3.4).

Das WHG verpflichtet jede Person, oberirdische Gewässer, Küstengewässer sowie das Grundwasser vor möglichen negativen Einwirkungen zu schützen um folgende Aspekte gemäß §5 WHG zu gewährleisten:

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften verhindern
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherstellen
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden

Grundsätzlich ist das Maß der Neuversiegelung so gering wie möglich zu halten und ein Erhalt des Straßengrabens an der Werner Straße im Süden des Plangebietes sollte sichergestellt werden. Da dieser Straßengraben nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich liegt, wird er durch bauliche Maßnahmen in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Um die lokale Amphibienpopulation zu schützen, müssen Maßnahmen bezüglich der Reste der Teichanlage getroffen werden, die in Kapitel 4.2.2 schon näher erläutert wurden.

Des Weiteren muss das in Kapitel 2.3.4 ausführlich vorgestellte Entwässerungskonzept durch die Bezirksregierung Arnsberg genehmigt werden. Es ist besonders darauf zu achten, dass mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verbundfläche *Funne bei Selm*, insbesondere den nah am Plangebiet verlaufenden *Hegebach*, durch dieses Entwässerungskonzept erfolgreich ausgeschlossen werden können. Bei Einhaltung des Entwässerungskonzeptes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Rückhaltemaßnahmen für das Niederschlagswasser notwendig.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festgehalten und gefordert werden.

4.2.5 Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz, Klimaanpassung

Die Durchführung des geplanten Bauvorhabens wird baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft/ Klimaschutz, Klimaanpassung haben (siehe Kapitel 2.3.5).

Die Immissionen während der Bauphase und des laufenden Betriebes sind auf ein Minimum zu reduzieren, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Laut

Bundesimmissionsgesetzes gilt es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§1 BImSchG).

Allgemein wird eine Verwendung schadstoffarmer Baumaschinen und -fahrzeuge gefordert.

Laut „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90 „östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße Entwurf zur Offenlage der Stadt Selm“ die geländeklimatischen Gegebenheiten bei Planungen zur Kenntnis genommen und nicht unberücksichtigt bleiben. Wie in Kapitel 2.3.5 dargestellt, werden die Auswirkungen diesbezüglich allerdings als gering eingestuft. Des Weiteren sind die innerstädtischen Freiräume mit zurzeit guten klimatischen Verhältnissen zu erhalten und auszubauen. Auf Grund der Lage am östlichen Ortsrand der Stadt Selm bestehen dahingehend keine Bedenken. Vor allem sollten in dem noch überwiegend ländlich geprägten Raum auch die Anregungen für ökologisch orientiertes Planen und Bauen Beachtung finden, was insbesondere auch für die Gestaltung von Industrie- und Gewerbegebieten gilt.

Bezüglich betriebsbedingter Auswirkungen steht noch nicht fest, welche Firmen in dem geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen. Gemäß der zugelassenen Abstandsklassen V, VI und VII ist eine große Bandbreite von verschiedenen Firmenarten möglich, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können. Somit können die potentiellen Emissionen, die Auswirkungen auf das Klima haben können, abhängig von der Betriebsart stark unterschiedlich ausfallen, wodurch betriebsbedingte Auswirkungen noch nicht prognostiziert werden können. Eine weiterführende gutachterliche Bewertung von möglichen Auswirkungen muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung für den jeweils konkreten Betrieb im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Gutachten und emissionsschutzrechtlichen Bewertungen festgelegt. Dabei muss dann gewährleistet werden, dass alle gesetzlichen Normen, Verordnungen, etc. eingehalten werden.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festgehalten und gefordert werden.

4.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Durchführung des geplanten Bauvorhabens wird Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild haben (siehe Kapitel 2.3.6).

Gehen aus Eingriffen in die Natur und die Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes hervor, sind zunächst die in § 15 des BNatSchG definierten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen in vollem Maße auszuschöpfen. Weitergehend sind, sofern nicht mehr ausreichend durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermeidbar, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes in Gänze auszugleichen oder zu ersetzen.

Es wird eine Durchgrünung/Begrünung des Plangebietes festgesetzt, um störende Sichtbeziehungen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren. Besonders die schon geplante Bepflanzung der im Norden des Plangebietes entstehenden Grünfläche wird als notwendig angesehen, um die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes zur freien Landwirtschaft zu gewährleisten. Auch der Erhalt der Vegetation an der südlichen Grenze des Plangebietes sowie eine Erweiterung dieser Vegetation hilft dabei, positive Effekte auf das Landschaftsbild zu erzielen.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festgehalten und gefordert werden.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können nicht ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 2.3.7).

Die LWL-Archäologie schlägt, wie bereits in ihrer Stellungnahme zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 25.10.2016 beschrieben, folgendes Vorgehen vor: Das Plangebiet kann durch wenige Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern überprüft werden. Diese Maßnahme könnte durch Mitarbeiter deren Hauses durchgeführt werden, wenn der Vorhabenträger einen Bagger mit Baggerfahrer zur Verfügung stellen würde. Der Bagger müsste für die geplante Untersuchung mit einer mind. 2 m breiten Böschungsschaufel ausgestattet sein. Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig vor Beginn der baulichen Maßnahmen Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festgehalten und gefordert werden.

4.2.8 Schutzgut Fläche

Die Durchführung des geplanten Bauvorhabens wird Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche haben (siehe Kapitel 2.3.8).

Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung der Flächen sind zu empfehlen.

Außerdem sollte eine einvernehmliche Lösung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen landwirtschaftlicher Flächen mit der Landwirtschaftskammer NRW vereinbart und in die Ausgleichsbilanzierung mit aufgenommen werden. Vorrangig sollen notwendige Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden, was i.d.R. nicht ausreicht, so dass auch externe Ausgleichsflächen notwendig werden. Diese werden mit der zuständigen Landespflegebehörde abgestimmt und üblicherweise in deren „Ökokonto“ gebucht. Meist sind dies bereits umgesetzte Maßnahmen oder langfristig geplante Maßnahmen, die bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen sind oder werden. Insofern besteht hier kein Konflikt mit der Landwirtschaft.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festgehalten und gefordert werden.

4.2.9 Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen, Belästigungen

Die Durchführung des Bauvorhabens kann Auswirkungen in Form von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen und Belästigungen haben (siehe Kapitel 2.3.9).

Laut Bundesimmissionsgesetzes gilt es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§1 BImSchG).

Baubedingte Auswirkungen in Form von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen und Belästigungen müssen auf ein Minimum reduziert werden, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Es steht noch nicht fest, welche Firmen in dem geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen. Gemäß der zugelassenen Abstandsklassen V, VI und VII ist eine große Bandbreite von verschiedenen Firmenarten möglich, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können. Somit können die potentiellen Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen und Belästigungen abhängig von der Betriebsart stark unterschiedlich ausfallen, wodurch weitere betriebsbedingte Auswirkungen noch nicht

prognostiziert werden können. Es ist aber davon auszugehen, dass mindestens eine der benannten Auswirkungen auftreten wird. Eine weiterführende gutachterliche Bewertung von möglichen Auswirkungen muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung für den jeweils konkreten Betrieb im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Gutachten und emissionsschutzrechtlichen Bewertungen festgelegt. Dabei muss dann gewährleistet werden, dass alle gesetzlichen Normen, Verordnungen, etc. eingehalten werden.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festgehalten und gefordert werden.

4.2.10 Abfälle

Gemäß des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) ist bei der Realisierung des geplanten Vorhabens zu berücksichtigen, dass das Grundprinzip der Nachhaltigkeit beim Umgang mit Abfällen eingehalten wird. Die Prinzipien zur Vermeidung und Wiederverwertung von Abfällen sind in jedem Falle zu berücksichtigen.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens entstehen bau- und betriebsbedingte Abfälle. Diese Abfälle sind vom jeweiligen Verursacher bzw. Verantwortlichen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend zu entsorgen. Ein gesetzlich korrekter Umgang der anzusiedelnden Betriebe mit ihrem Abfall ist durch die Zulassung dieser Betriebe abgegolten.

Laut des Bodengutachtens der Firma KIB Unna GmbH (2020) können Böden mit Verunreinigungen unter dem Abfallschlüssel 170504 „Boden mit Steinen“ entsorgt werden. Es wird aber weiterhin darauf hingewiesen, dass der Rückbau von Altlasten, einschließlich Eigenverbrauchertankstelle, gutachterlich begleitet werden muss (siehe Kapitel 4.2.12 und 8).

Es steht noch nicht fest, welche Firmen in dem geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen. Gemäß der zugelassenen Abstandsklassen V, VI und VII ist eine große Bandbreite von verschiedenen Firmenarten möglich, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können. Somit können die potentiell betriebsbedingt entstehenden Abfälle abhängig von der Betriebsart stark unterschiedlich ausfallen, wodurch weitere betriebsbedingte Auswirkungen noch nicht prognostiziert werden können. Eine weiterführende gutachterliche Bewertung von möglichen Auswirkungen muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung für den jeweils konkreten Betrieb im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Gutachten und

emissionsschutzrechtlichen Bewertungen festgelegt. Dabei muss dann gewährleistet werden, dass alle gesetzlichen Normen, Verordnungen, etc. eingehalten werden.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festgehalten und gefordert werden.

4.2.11 Kumulierung mit benachbarten Gebieten

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Kumulierung mit benachbarten Gebieten lediglich im Sinne des Landschaftsbildes nötig und werden daher in Kapitel 4.2.6 ausführlich beschrieben. Negative Auswirkungen auf die Verbundfläche *Funne bei Selm* können voraussichtlich durch das unter Kapitel 4.2.4 beschriebene Entwässerungskonzept ausgeschlossen werden.

4.2.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Eine Stellungnahme zum Thema baubedingt eingesetzte Techniken und Stoffe wurde dem Schreiben „Behördenbeteiligung“ vom Kreis Unna vom 16.04.2020 entnommen: Für die Verfüllung evtl. Sanierungsbereiche ist nur die Anfüllung von schadstofffreien Materialien (Schotter, Splitt bzw. Boden) geogenen Ursprungs zulässig. Die Verwertung von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 oder 2 der LAGA-Richtlinie z.B. zur Errichtung einer Tragschicht für die Neubebauung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisantrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe in m ü NN, Einbaumächtigkeit, Flächengröße, Sicherungsmaßnahme an der Oberfläche (Art der Versiegelung), Untergrundverhältnisse, höchster zu erwartender Grundwasserstand, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden. Bei einer evtl. geplanten Verwertung von vor Ort anfallendem Abbruchmaterial ist folgendes zu beachten: Das vor Ort anfallende Abbruchmaterial ist nicht güteüberwacht im Sinne der Verwertererlasse, da es nicht von einer dafür zertifizierten Aufbereitungsanlage stammt. Anzuwenden sind für dieses Material daher die Anforderungen

an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Merkblatt 20 vom 06.11.2003. Die Untersuchung und Einstufung des Materials haben entsprechend zu erfolgen. Dazu gehört auch die vollständige Analytik auf die Parameter der LAGA M20 im Feststoff und Eluat (Tab. II 1.4-5 und Tab. II 1.4-6) mit dazugehörigem Probenahmeprotokoll. Das Material ist chargenweise (je 500 m³) zu beproben und zu untersuchen.

Bezüglich betriebsbedingter Auswirkungen steht noch nicht fest, welche Firmen in dem geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen. Gemäß der zugelassenen Abstandsklassen V, VI und VII ist eine große Bandbreite von verschiedenen Firmenarten möglich, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können. Somit können die potentiell eingesetzten Techniken und Stoffe abhängig von der Betriebsart stark unterschiedlich ausfallen, wodurch weitere betriebsbedingte Auswirkungen noch nicht prognostiziert werden können. Eine weiterführende gutachterliche Bewertung von möglichen Auswirkungen muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung für den jeweils konkreten Betrieb im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Gutachten und emissionsschutzrechtlichen Bewertungen festgelegt. Dabei muss dann gewährleistet werden, dass alle gesetzlichen Normen, Verordnungen, etc. eingehalten werden.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen müssen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festgehalten und gefordert werden.

4.3 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung, Kompensationsmaßnahmen

Um die notwendige Kompensation im Rahmen des Planvorhabens zu ermitteln, wurde gemäß der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ des Kreises Unna (2003) eine Bewertung der vorhandenen Biotoptypen vorgenommen. Im Zuge dieses Verfahrens wird die aktuelle Bestandssituation mit der Plansituation verglichen. Die Differenz der ermittelten Biotopwertpunkte ergibt die Höhe der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Bewertung der Plansituation wurde dabei auf Grundlage der Flächenbilanz der Variante 5 des Bebauungsplanes 90 durchgeführt. Die Berechnung des Bestandwertes sowie die des Planwertes folgt dabei der nachstehenden Gleichung:

$$\text{Biotopfläche} \times \text{Grundwert} = \text{Einzelflächenwert in Biotoppunkten}$$

Diese Vorgehensweise wird für alle ermittelten Flächen durchgeführt. Letztlich erfolgt eine Aufsummierung aller Flächen und der Vergleich von IST- und SOLL-Wert.

Insgesamt wurde der Gesamtflächenwert im IST-Zustand auf 45943,3 Biotoppunkte festgesetzt (genaue Angaben können Kapitel 2.1.2 entnommen werden). Der SOLL-Zustand bei Durchführung des Bauvorhabens wird nach jetzigem Planungsstand 4767,8 Biotoppunkte betragen (siehe auch Kapitel 2.3.2). Dabei ist schon in die Planung integriert, die beiden Grünflächen im Norden und Süden des Plangebietes durch einen Mix mit Bäumen und naturnahen Hecken/ Büschen aufzuwerten. So entsteht vorerst eine Differenz von 41175,5 Biotoppunkten zwischen IST- und SOLL-Zustand. Da die Vegetation im Süden des Plangebietes erhalten werden soll, werden des Weiteren 243,7 Biotoppunkte für die Flächen „18“, „19“, „24“ und „28“ wieder von den auszugleichenden Biotoppunkten abgezogen, sodass der noch auszugleichende Kompensationsbedarf 40931,8 Biotoppunkte beträgt. Für die Kompensation dieser Biotoppunkte kann ein Ökokonto verwendet werden.

Dabei sind aber noch folgende Sachverhalte anzumerken. Bei „Fläche 11“ handelt es sich gemäß § 2 des Bundeswaldgesetzes und gemäß § 1 des Landesforstgesetzes NRW um Wald. Die Kompensation dieser Fläche soll außerhalb des Bebauungsplanverfahrens innerhalb eines Waldumwandlungsverfahrens geklärt werden. Das Forstamt setzt dabei einen Ausgleich im Maßstab 1:2 fest, sodass für die zuvor bestehende Waldfläche mit einer Größe von 2500 m² eine Aufforstung von 5000 m² nötig wird. Des Weiteren wurde zuvor die Umsetzung der Maßnahme 82 „Anlage einer Baumreihe auf der Ostseite der Zufahrt vom Ondruper Weg zum Hof „Haschmann““ mit einer Länge von 270 m festgelegt und könnte in dieser Form nicht mehr umgesetzt werden. Falls zukünftig ein Ersatz für diese geplante Maßnahme stattfinden soll, wird eine Lösung mit dem Kreis Unna erarbeitet.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die nötigen Kompensationsmaßnahmen werden detailliert im Landschaftspflegerischen Begleitplan (ecotone 2020) dargestellt.

5 PLANUNGALTERNATIVEN / ANGABE VON GRÜNDEN FÜR DIE GETROFFENE WAHL

Laut „Begründung und Plan zum Bebauungsplan Nr. 90 „östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße der Stadt Selm zur Offenlage“ sind die Gewerbereserven der Stadt Selm aufgrund des stetigen Vermarktungsfortschrittes und der fortwährend hohen Nachfrage nach Bauland für gewerbliche Ansiedlungen nahezu aufgebraucht. Diverse Investoren haben Bedarf geäußert, in Selm Erweiterung bzw. Neuansiedlung vornehmen zu wollen. Unter Anderem liegt eine Anfrage für eine großflächige Inanspruchnahme der Fläche durch einen Großhandel vor. Die benötigte Fläche für den Gesamtbedarf von ca. 13,56 ha ist in der Stadt Selm so nicht mehr vorhanden. Vor diesem Hintergrund liegt es im Interesse der Stadt, auf die konkrete Betriebsansiedlung zu reagieren, indem der Änderungsbereich, welcher an das bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiet angrenzt, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird. Diese Entwicklung, die eine weitere Diversifizierung der Wirtschaft ermöglicht, gewährt der Stadt Selm zudem krisenfestere Wirtschaftsstrukturen in Zukunft aufzubauen. Darüber hinaus entstehen neue Arbeitsplätze für die Stadt und Region.

Hierdurch findet zugleich eine Bündelung der wirtschaftlichen Aktivitäten im östlichen Teil der Stadt Selm statt. Dies vermeidet zugleich neue Konfliktsituationen bzw. die Entstehung neuer Konflikträume für die Bürger der Stadt Selm.

6 ERHEBLICHE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN (KRISENFALL)

Die Durchführung des Bauvorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“ wird voraussichtlich Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch (Erholung, Gesundheit)“, „Boden / Altlasten“, „Wasser“, „Klima und Luft/ Klimaschutz, Klimaanpassung“, „Fauna, Flora, Biotope und Arten“, „Orts- und Landschaftsbild“ sowie „Fläche“ haben. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fauna, Flora, Biotope und Arten“, „Orts- und Landschaftsbild“ sowie „Fläche“ werden dabei als stark eingestuft, von einem Krisenfall ist nach jetzigem Kenntnisstand aber nicht auszugehen, da die Festsetzung der Abstandsklassen V bis VII eine Ansiedlung einer Vielzahl von sehr unterschiedlichen Firmen ermöglichen und daher geeignete Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung getroffen werden können. Mit geeigneten Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich deutlich reduziert werden.

7 ZUSAMMENSTELLUNG DER FEHLENDEN KENNTNISSE

Da noch nicht feststeht, welche Firmen in dem geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen, sind noch nicht alle Aspekte zu bewerten. Dazu gehören Emissionen, anfallende Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe sowie betriebsbedingte Wirkungen auf die Schutzgüter Fauna und Mensch. Bereits vorhanden ist in diesem Zusammenhang eine schalltechnische Untersuchung, die die möglichen Auswirkungen von Straßengeräuschen auf die vorhandene Wohnbebauung beschreibt. Gemäß der zugelassenen Abstandsklassen V, VI und VII ist eine große Bandbreite von verschiedenen Firmenarten möglich, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können, wodurch betriebsbedingte Auswirkungen noch nicht prognostiziert werden können. Eine weiterführende gutachterliche Bewertung von möglichen Auswirkungen muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung für den jeweils konkreten Betrieb im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Entsprechende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Gutachten und emissionsschutzrechtlichen Bewertungen festgelegt. Dabei muss dann gewährleistet werden, dass alle gesetzlichen Normen, Verordnungen, etc. eingehalten werden. Gegebenenfalls entstehen daraus dann auch Anforderungen an neue Monitoringkonzepte.

8 MONITORING

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3. Des Weiteren wird in § 4 Abs. 3 BauGB festgelegt, dass die Behörden die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Vor einem Abriss von Gebäuden, der Rodung von Gehölzbeständen und dem Entfernen des Restes der Teichanlage muss sichergestellt werden, dass dabei keine Tatbestände nach §44 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ökologische Baustellenbegleitung ist erforderlich und unter Kapitel 4.2 schon näher beschrieben.

Für das Schutzgut Boden/ Altlasten sowie den Einsatz von Stoffen muss eine gutachterliche Begleitung aller Arbeitsschritte sichergestellt werden, um Altlasten ordnungsgemäß zu entfernen. Ein Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept ist mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, abzustimmen. Im Rahmen der Umsetzung des Monitorings wird das Bodenmanagementkonzept überwacht. Die folgende Ausführung zu der Thematik ist dem Schreiben zum Thema „Behördenbeteiligung“ vom Kreis Unna vom 16.04.2020 entnommen. Die folgenden Sämtliche Eingriffe in den Untergrund bei den Abbrucharbeiten (Entfernung der Bodenplatten, Fundamente etc.) sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten. Der beauftragte Sachverständige ist der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu benennen. Nach Entfernung der Versiegelung (Bodenplatten, Fundamente, Flächenbefestigung, aufstehende Gebäude) ist der anstehende Untergrund von einem Altlastensachverständigen im Hinblick auf organoleptisch wahrnehmbare Kontaminationen bzw. Bodenverunreinigungen zu überprüfen. Gegebenenfalls ist mittels repräsentativer Boden- und Bodenluftuntersuchungen der Untergrund von einem Altlastensachverständigen auf Bodenverunreinigungen und Altlasten zu untersuchen. Der genaue Untersuchungsumfang

ist dabei mit dem Kreis Unna im Vorfeld abzustimmen. Der Bereich des Altstandortes 09/323 ist ebenfalls vom Gutachter auf Bodenverunreinigungen zu überprüfen. Zur Erkundung empfiehlt sich hierbei die Durchführung von Baggerschürfen. Auch hier ist der genaue Untersuchungsumfang mit dem Kreis Unna im Vorfeld abzustimmen. Festgestellte Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind in Abstimmung mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu sanieren. Der Verunreinigungsbereich um die EP 002 (PAK-Belastung) ist vollständig durch Aushub zu entfernen und einer schadlosen Entsorgung zuzuführen. Zum Nachweis des Sanierungserfolges sind vom Altlastensachverständigen repräsentative Proben abschnittsweise getrennt von den Sohlen und Wänden der jeweiligen Aushub- bzw. Sanierungsgruben zu entnehmen und chemisch zu analysieren. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Für die Verfüllung evtl. Sanierungsbereiche ist nur die Anfüllung von schadstofffreien Materialien (Schotter, Splitt bzw. Boden) geogenen Ursprungs zulässig. Die chemische Qualität aufzubringender Böden im Bereich von Frei- bzw. Grünflächen muss der Verwertungsklasse Z0 gemäß der LAGA Richtlinie TR Boden 2004 entsprechen. Das Bodenmaterial ist je nach Herkunftsort und chargenweise je 500 m³ zu beproben und auf die Parameter der LAGA Boden (2004) zu analysieren. Diese Nachweise sind dem Kreis Unna vor dem Aufbringen des Bodenmaterials zur Prüfung vorzulegen. Der Einbau der Bodenmaterialien ist erst nach Zustimmung durch den Kreis Unna zulässig. Der Altlastensachverständige hat seine Tätigkeit, die Ergebnisse ggf. weiterer Untergrunduntersuchungen und ggf. durchzuführende Sanierungsmaßnahmen, die Entsorgung von Aushubmaterialien, sowie das Aufbringen von sauberem Bodenmaterial in einem gutachterlichen Bericht zu dokumentieren. Der Bericht ist dem Kreis Unna vorzulegen. Die Verwertung von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 oder 2 der LAGA-Richtlinie z.B. zur Errichtung einer Tragschicht für die Neubebauung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisantrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe in m ü NN, Einbaumächtigkeit, Flächengröße, Sicherungsmaßnahme an der Oberfläche (Art der Versiegelung), Untergrundverhältnisse, höchster zu erwartender Grundwasserstand, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan,

Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden. Bei einer evtl. geplanten Verwertung von vor Ort anfallendem Abbruchmaterial ist folgendes zu beachten: Das vor Ort anfallende Abbruchmaterial ist nicht güteüberwacht im Sinne der Verwertererlasse, da es nicht von einer dafür zertifizierten Aufbereitungsanlage stammt. Anzuwenden sind für dieses Material daher die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Merkblatt 20 vom 06.11.2003. Die Untersuchung und Einstufung des Materials haben entsprechend zu erfolgen. Dazu gehört auch die vollständige Analytik auf die Parameter der LAGA M20 im Feststoff und Eluat (Tab. II 1.4-5 und Tab. II 1.4-6) mit dazugehörigem Probenahmeprotokoll. Das Material ist chargenweise (je 500 m³) zu beproben und zu untersuchen. Darüber hinaus muss der Rückbau der Eigenverbrauchertankstelle unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Sämtliche unterirdischen Betriebseinrichtungen sowie weitere auf dem Grundstück befindliche Tankanlagen, Abscheideranlagen, unterirdische Zuleitungen usw. sind im Rahmen der durchzuführenden Abbrucharbeiten auszubauen.

Des Weiteren muss das in Kapitel 2.3.4 ausführlich vorgestellte Entwässerungskonzept durch die Bezirksregierung Arnsberg genehmigt werden. Es ist besonders darauf zu achten, dass mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verbundfläche *Funne bei Selm*, insbesondere den nah am Plangebiet verlaufenden *Hegebach*, durch dieses Entwässerungskonzept erfolgreich ausgeschlossen werden können.

Da noch nicht feststeht, welche Firmen in dem geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen, sind noch nicht alle Aspekte zu bewerten. Dazu gehören Emissionen, Verkehrsaufkommen, anfallende Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe sowie betriebsbedingte Wirkungen auf die Schutzgüter Fauna und Mensch. Gemäß der zugelassenen Abstandsklassen V, VI und VII ist eine große Bandbreite von verschiedenen Firmenarten möglich, die sich in ihren Eigenschaften stark voneinander unterscheiden können, wodurch betriebsbedingte Auswirkungen noch nicht prognostiziert werden können. Eine weiterführende gutachterliche Bewertung von möglichen Auswirkungen muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung für den jeweils konkreten Betrieb im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Dabei muss dann gewährleistet werden, dass alle gesetzlichen Normen, Verordnungen, etc. eingehalten werden. Gegebenenfalls

können sich aus den jeweiligen Ergebnissen der Einzelfallprüfungen zusätzliche Monitoring-Anforderungen ergeben.

Um den Ausgleich der verloren gegangenen Biotop ordnungsgemäß zu erfüllen, muss darüber hinaus überwacht werden, ob alle Ausgleichsmaßnahmen erfüllt und gepflegt werden. Details dazu können dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (ecotone 2020) entnommen werden.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Eine Durchführung des Bauvorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“ würde nach jetzigem Kenntnisstand Auswirkungen auf alle Schutzgüter außer „Kultur und sonstige Sachgüter“ haben. Für die Schutzgüter „Mensch (Erholung, Gesundheit)“, „Boden / Altlasten“, „Wasser“ und „Klima und Luft/ Klimaschutz, Klimaanpassung“ werden die voraussichtlichen Auswirkungen als gering eingeschätzt, dennoch sollten die Veränderungen auf ein nötiges Minimum reduziert und so gut wie möglich kompensiert werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fauna, Flora, Biotop und Arten“, „Orts- und Landschaftsbild“ sowie „Fläche“ werden als stark eingestuft und erfordern gezielte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die bisher absehbaren negativen Umweltauswirkungen durch geeignete und frühzeitige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass noch nicht feststeht, welche Firmenarten im geplanten Industriegebiet angesiedelt werden sollen. Somit können einige Aspekte potentieller Auswirkungen nicht prognostiziert werden. Eine Prüfung dieser Aspekte soll mittels Einzelfallprüfungen der jeweils konkreten Betriebsarten durchgeführt werden, wobei weitere Vermeidungsmaßnahmen fällig werden können.

Alle bereits festgelegten und auch die zukünftig festzulegenden, erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere die ökologische Baustellenbegleitung, müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgehalten und gefordert werden.

10 LITERATURVERZEICHNIS

AKUSTIKBÜRO GÖTTINGEN (2020): **Schalltechnische Stellungnahme (Nr. 20409/1) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Logistikcenter nördlich Werner Straße“ in Selm zu: Mehrbelastung der vorhandenen Bebauung durch Straßenverkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen** [10.06.2020]

BAU-PRISMA (2020): **Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** [13.05.2020]

BAU-PRISMA (2020): **Entwässerungskonzept** [19.05.2020]

BAMEY.BÜNERMANN Ingenieure (BBI) (2020): **Verkehrstechnische Untersuchung** [06.2020]

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2004): **Regionalplan Arnsberg**, Gehört zum Bereich

Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil. https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/do_west/rechtskraeftig/zeich_darstellung/blatt1.pdf [27.06.2019].

ECOTONE (2020): **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße** [12.06.2020]

ECOTONE (2020): **Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße** [Entwurf vom 12.06.2020]

GEOLOGISCHER DIENST NRW a (Hg.) (o.J.): **Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1: 50 000**. https://www.wms.nrw.de/gd/bk050_bis_20161231? [11.07.2019].

GEOLOGISCHER DIENST NRW b (Hg.) (o.J.): **Hydrogeologischen Übersichtsarte von Deutschland 1 : 250 000**. <https://services.bgr.de/wms/grundwasser/huek250/?> [11.07.2019].

GRÜNEBERG, C. ET AL. (2016): **Rote Liste der Brutvogelarten Nordrhein-Westfalens**, 6. Fassung, Stand: Juni 2016, herausgegeben von der Nordrhein-Westfälischen Ornithologengesellschaft (NWO) und dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV)

HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG (2019): **Bodengutachten**.

LANUV NRW (Hg.) (2008): **Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW.** Recklinghausen.

https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/lebensr/Num_Bew_Biotyp_Sept2008.pdf

f [03.05.2019].

LANUV: **Planungsrelevante Arten.** Zuletzt geprüft: 10.05.2020. Online abrufbar unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe>

KIB UNNA GmbH (2020): **Gefährdungsabschätzung zur Erkundung und Erfassung von nutzungsspezifischen Verunreinigungen oder der Verwendung von nicht spezifizierten Auffüllungen im Vorfeld der Umnutzung auf dem Grundstück der Fa. Haschmann** [10.06.2020]

KREIS UNNA (2020): **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“ der Stadt Selm - Behördenbeteiligung** – Herr Kozik [16.04.2020]

KREIS UNNA (2003): **Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung.**

KREIS UNNA (Hg.) (2009): **Landschaftspläne.** <https://www.kreis-unna.de/hauptnavigation/kreis-region/leben-im-kreis/umwelt/landschaft/landschaftsplanung/landschaftsplaene.html> [27.06.2019].

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (Hg.) (o.J.):

Auswirkungen auf die Umweltbelange. [https://www.bob-sh.de/verfahren/97333190-](https://www.bob-sh.de/verfahren/97333190-1a94-11e7-af94-0050568a354d/public/paragraph/97421cbd-1a94-11e7-af94-0050568a354d?page=15&r_limit=3&draftStatementId=)

[1a94-11e7-af94-0050568a354d/public/paragraph/97421cbd-1a94-11e7-af94-](https://www.bob-sh.de/verfahren/97333190-1a94-11e7-af94-0050568a354d/public/paragraph/97421cbd-1a94-11e7-af94-0050568a354d?page=15&r_limit=3&draftStatementId=)

[0050568a354d?page=15&r_limit=3&draftStatementId=](https://www.bob-sh.de/verfahren/97333190-1a94-11e7-af94-0050568a354d/public/paragraph/97421cbd-1a94-11e7-af94-0050568a354d?page=15&r_limit=3&draftStatementId=) [21.02.2019].

STADT SELM (2020): **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90 „östliche Erweiterung des Industriegebietes Werner Straße“ der Stadt Selm zur Offenlage**

StoBo NRW (2019): **Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung (StoBo).**

<https://www.stobo.nrw.de> [10.07.2019].

11 GESETZE

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bundesbodenschutzgesetz

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Bundeswaldgesetz

Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz NRW

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) Vom 11. März 1980 (Fn 1).

Klimaschutzgesetz NRW

Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen (Klimaschutzgesetz NRW) vom 29. Januar 2013. In Kraft getreten am 07. Februar 2013.

Landesforstgesetz Nordrhein-Westfalen

Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz - LFoG), Bekanntmachung der Neufassung vom 24. April 1980.

Wasserhaushaltsgesetz

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.