

## **Zusammenfassende Erklärung** gemäß § 10a BauGB

### **zum Bebauungsplan Nr. 94 „Parkplatz Landsbergstraße“ der Stadt Selm im Bereich Ortsmitte Selm**

Im Zuge des in den Jahren 2018/2019 erfolgten Umbaus der B 236 / Kreisstraße ist der ursprüngliche Parkstreifen parallel zur Kreisstraße sowie eine im Planbereich befindliche Stellplatzanlage weggefallen. Insgesamt sind im Zuge der Umbaumaßnahme der Kreisstraße rund 80 öffentlich zugängliche Parkmöglichkeiten entfallen. Die an dieser Stelle entfallenen Stellplätze entfalteten aber insbesondere für den hier befindlichen zentralen Versorgungsbereich von Selm mit den im Umfeld ansässigen Geschäften sowie dem Veranstaltungsgebäude Burg Botzlar eine große Bedeutung. Daher war es das Ziel der Stadt Selm, die entfallenden Stellplätze ortsnah zu kompensieren. Da keine Alternativflächen im Kernbereich von Selm bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur Verfügung standen, wurde der Planbereich als geeigneter Standort ermittelt, zumal sich in seinem südlichen Teil bereits eine Stellplatzanlage befand.

Zur Umsetzung des o.g. Zieles ist im Plangebiet in den Jahren 2019/2020 östlich der B 236 / nördlich der Landsbergstraße ein für die Öffentlichkeit nutzbarer Parkplatz erbaut worden, der dem bestehenden Bedarf an Parkplätzen im Nahbereich der Ortsmitte von Selm Rechnung trägt.

Da eine (private) Stellplatzanlage in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig ist, wurde die Anlage im Jahr 2019 auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Stellplatzanlage für Kfz und Fahrräder genehmigt. Eine öffentliche Widmung war seinerzeit nicht vorgesehen, da ein öffentlicher Parkplatz nicht aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entwickelbar war.

Nach Erteilung der Baugenehmigung klagte der Eigentümer eines benachbarten Wohngebäudes vor dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen gegen die Baugenehmigung. Aufgrund der rechtlichen Unsicherheit im Hinblick auf die Anwendung des Spitzenpegelkriteriums hat die Stadt Selm im Prozessverlauf angeboten, die angefochtene Baugenehmigung aufzuheben. Hierauf wurde das Klageverfahren in der Hauptsache für erledigt erklärt; ein Urteil erfolgte somit nicht.

Seitdem darf die Parkplatzfläche nur im Tagbetrieb in der Zeit von 6-22 Uhr genutzt werden. Eine ganztägige Nutzung der Stellplatzanlage ist aber als Ersatz für die im Zuge des Umbaus der B 236 / Kreisstraße weggefallenen Parkplätze notwendig und sinnvoll, zumal sie insbesondere für den hier befindlichen Zentralen Versorgungsbereich von Selm eine große Bedeutung entfalten.

Um die planungsrechtliche Grundlage für eine ganztägige Nutzung für die Öffentlichkeit zu schaffen, ist zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen, wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 der Flächennutzungsplan im Zuge seiner 28. Änderung geändert.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Dabei sind folgende Punkte zu behandeln:

### Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit der lärmtechnischen Untersuchung eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch den Kreis Unna und die Fachämter der Stadt Selm (u.a. Stadtplanungsamt, Umweltamt und Untere Naturschutzbehörde) zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 13 und der Darstellung im aktuell wirksamen FNP sowie der vorhandenen Nutzung ist davon auszugehen, dass sich bei den meisten Schutzgütern keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

Im Wesentlichen ergaben sich in der Umweltprüfung folgende Ergebnisse:

- Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmimmissionen untersucht. Sowohl die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV als auch der TA Lärm i.V.m. der Parkplatzlärmstudie werden an allen untersuchten Immissionspunkten im Umfeld eingehalten. Ein aus der Planung resultierender Maßnahmenbedarf ergibt sich somit nicht.
- Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Da die Parkplatzanlage bereits realisiert wurde, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 keine erheblichen Auswirkungen hervorgerufen. Bei der Errichtung der Stellplatzanlage wurden zwei Bestandsbäume erhalten und zudem zusätzlich Gehölze in Form von Einzelbäumen und Hecken angepflanzt. Diese werden im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung bestätigt.
- Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 1a BauGB i.V.m. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ermittelt. Grundlage waren die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Baum- und sonstigen Gehölzbestands im Vergleich zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ein Kompensationsüberschuss ergibt. Eine externe Kompensation ist somit nicht erforderlich.
- Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der aktuellen Nutzungssituation bzw. der planungsrechtlichen Situation durch das geplante Vorhaben keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen ergeben. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 wird sich der Versiegelungsanteil zwar auf ca. 85 % erhöhen; da er aber lediglich die aktuelle Nutzungssituation bestätigt, werden sich keine zusätzlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen ergeben.
- Durch die Bauleitplanung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur aktuellen Nutzungssituation nicht verändern. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sowie die öffentliche Wasserversorgung sind nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können somit ausgeschlossen werden.
- Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Schutzgutes Luft und Klima durch die Bauleitplanung sind nicht zu erwarten. Da die Parkplatzanlage bereits vollständig erstellt wurde, wird sich der Versiegelungsgrad auch nach Durchführung der Bauleitplanverfahren nicht

verändern. Die Nutzung als Parkplatz und das damit verbundene Verkehrsaufkommen führt zu KFZ-bedingten Schadstoffemissionen. Aufgrund der geringen Größe der Stellplatzanlage sind erhebliche Auswirkungen auf die lufthygienischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Zudem werden durch den Parkplatz keine eigenständigen Verkehre im Stadtgebiet verursacht, da der Parkplatz lediglich der Regelung des ruhenden Verkehrs dient, der sich sonst anderweitig im Umfeld verteilen würde. Durch den Parkplatz werden somit keine zusätzlichen verkehrsbedingten Emissionen einschließlich Treibhausgasen verursacht.

- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft sind nicht zu erwarten, da das Gebiet innerhalb des Kernbereiches von Selm liegt und keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild besitzt. Da sich durch die Bauleitplanung keine Änderungen der Nutzungssituation ergibt, können erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.
- In Bezug auf Erholung und Freizeit führt die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keinem Verlust an freizeitrelevanten Einrichtungen.
- Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass sich im Boden archäologische Relikte befinden. Bei derartigen Funden ist die zuständige Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

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

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

Aus der Öffentlichkeit wurden sowohl im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch im Zuge der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB durch einen benachbarten Anwohner Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Bedenken richteten sich in erster Linie gegen die von der Parkplatzanlage ausgehende Lärmbelastung für das Grundstück des Anwohners. Darüber hinaus wurden die Erforderlichkeit und die Sinnhaftigkeit der Planung in Frage gestellt, zudem wurde die Einfügung in die Eigenart der Umgebung bezweifelt.

Die genannten schalltechnischen Aspekte wurden ausführlich im Rahmen des Schallgutachtens geprüft und in der Begründung dargelegt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV als auch der TA Lärm i.V.m. der Parkplatzlärmstudie eingehalten werden. Lediglich das in der TA Lärm genannte Spitzenpegelkriterium kann nicht eingehalten werden (da aber die TA Lärm für die Betrachtung der Auswirkungen von öffentlichen Verkehrsflächen nicht maßgeblich ist, findet das Spitzenpegelkriterium vorliegend keine Anwendung). Davon ungeachtet ist sich die Stadt Selm aber bewusst, dass das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm an einzelnen Immissionsorten überschritten ist. Aufgrund des Fehlens alternativer Flächen, des konkreten Stellplatzbedarfs in dieser Größenordnung zur Nachtzeit sowie den Kosten für Schallschutzwände und den erheblichen Nutzungseinschränkungen des Parkplatzes bei Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums räumt die Stadt Selm dem öffentlichen Interesse an der Parkplatzanlage in Abwägung mit den privaten Belangen im Sinne einer Letztabgewogenheit auf Bebauungsplanebene und somit einer abschließenden Aufzehrung des Gebots der Rücksichtnahme auf Bebauungsplanebene den Vorrang ein. Das grundlegende Ziel der Bauleitplanung, die dauerhafte und planungsrechtlich gesicherte Bereitstellung von

Parkplatzflächen im Kernbereich von Selm zu gewährleisten, soll insgesamt weiterverfolgt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung und die daraus resultierende Erforderlichkeit einer Flächennutzungsplanänderung vorgebracht. Zum Stadium der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden im wesentlichen Hinweise auf mögliche Altablagerungen im Boden und auf die Berücksichtigung der Lärmthematik hingewiesen. Darüber hinaus wurden ergänzende Hinweise zur Berücksichtigung der Ersatzbaustoffverordnung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung gegeben. Diesbezügliche Prüfungen und Ergänzungen wurden in den Unterlagen und Untersuchungen (u.a. Umweltbericht, Schallgutachten) bis zur Entwurfsfassung erstellt und in der Planbegründung erläutert bzw. im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg gebeten, näher darzulegen, warum das Plangebiet keine Bedeutung für planungsrelevante Tierarten aufweist. Es wurden diesbezügliche Ergänzungen in den Umweltbericht aufgenommen, wonach sich der Änderungsbereich heute als eine zu großen Teilen versiegelte Parkplatzfläche darstellt. Aufgrund dieser Nutzungsstruktur und der Lage innerhalb des Kernbereiches von Selm hat er keine Bedeutung als Lebensraum planungsrelevanter Arten. Darüber hinaus wurden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

#### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 94 „Parkplatz Landsbergstraße“ sowie der parallel aufzustellenden 28. Flächennutzungsplanänderung soll die aktuelle Nutzungssituation des bestehenden Parkplatzes planungsrechtlich gesichert werden. Daher kamen im vorliegenden Fall keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Alternative Standorte wurden bereits vor der Parkplatzerstellung im Zuge des Umbaus der Kreisstraße geprüft. Da aber keine Alternativflächen im Kernbereich von Selm bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur Verfügung standen, wurde der Planbereich als geeigneter Standort ermittelt, zumal sich in seinem südlichen Teil bereits eine Stellplatzanlage befand.

Bei Verzicht auf die Durchführung der Bauleitplanung würde der Parkplatz wie bislang auch nur zur Tageszeit genutzt werden können. Dies widerspricht dem grundlegenden Ziel der Stadt Selm, dauerhaft und planungsrechtlich gesichert die notwendigen Parkplatzflächen im Kernbereich von Selm bereit zu stellen.

Selm, 27.06.2025

Bearbeitung: Mario del Vecchio

atelier stadt & haus, Essen

Stadt Selm

Der Bürgermeister

gez. Orlowski

Selm, den 07.08.2025