

Stadt Selm

Bebauungsplan Nr. 84
„Nahversorgung Bork“

Begründung zum Bebauungsplan
vom 21. September 2015

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen

Tel: 0201/86070-0
Fax: 0201/86070-25
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Anlass / Ziele der Planung.....	3
3.	Planungsvorgaben	6
3.1.	Regionalplan	6
3.2.	Flächennutzungsplanung	6
3.3.	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.4.	Masterplan Selm	6
3.5.	Landschaftsplan	7
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	7
4.1.	Städtebauliche Strukturen	7
4.2.	Verkehrliche Situation.....	7
4.3.	Altlasten	8
4.4.	Denkmalschutz	8
5.	Städtebauliches Konzept.....	8
6.	Planinhalte des Bebauungsplanes	9
6.1.	Erschließung / ruhender Verkehr	15
6.2.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	18
6.3.	Natur und Landschaft	18
6.4.	Gestaltung baulicher Anlagen	20
7.	Immissionsschutz	20
8.	Klimaschutz	21
9.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	22
9.1.	Versorgung des Plangebietes	22
9.2.	Entwässerung des Plangebietes	22
10.	Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise	23
11.	Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte	23
11.1.	Flächenbilanz.....	23
11.2.	Bodenordnende Maßnahmen	23
11.3.	Kosten	23
12.	Quellenverzeichnis	23

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Nahversorgung Bork“ umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 296 und 324 (teilweise) sowie 290 der Gemarkung Bork, Flur 9 und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die „Netteberger Straße“
- im Westen durch die B 236n „Ostwall“
- im Norden durch eine neue Grundstücksgrenze, die ungefähr 103 m parallel zur Netteberger Straße verlaufen soll,
- im Osten durch eine neue Grundstücksgrenze, die im Norden ca. 130 m von dem Straßengrundstück der B 236n entfernt liegt.

Die Abgrenzung des ca. 1,18 ha umfassenden Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor:



2. Anlass / Ziele der Planung

Der Planbereich ist Bestandteil einer größeren landwirtschaftlichen Nutzfläche, die im Zuge der Siedlungsergänzung in Teilen einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt Selm, die insbesondere auch im Masterplan aus dem Jahr 2014 dargestellt sind, sollen im Nahbereich des Zentrums von Bork Wohnungsbauflächen vorgesehen werden, für die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als Ausgleich eine andere Wohnungsbaufläche entfallen soll. Ergänzt werden sollen die zentrumsnahe Wohnnutzung durch Einrichtungen aus dem Bereich Einzelhandel / Dienstleistung, um insbesondere auch die Funktion des Stadtteiles Bork zur Nahversorgung der Bewohner im Umfeld zu stärken. Im Rahmen dieses Be-

bauungsplanes Nr. 84 wird als erster Baustein der Gesamtentwicklung nördlich der Netteberger Straße die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen Nahversorgungsstandort angestrebt. Es ist vorgesehen, ein kleines Nahversorgungszentrum bestehend aus einem Lebensmittel-Discounter, einem Drogeriemarkt sowie einer weiteren Einzelhandelseinrichtung (z.B. Backshop) zu errichten.

Dabei spiegeln die Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung die Ergebnisse und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2005 und dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2013 wider.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2005 wurde belegt, dass ein erheblicher Teil der gesamten Kaufkraft an andere Standorte abfließt. Auch für den Bereich der Nahversorgungsangebote ist die Stadt Selm durch deutliche Kaufkraftabflüsse gekennzeichnet. Bei Nahrungs- und Genussmitteln lag die Umsatz-Kaufkraft-Relation zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung bei etwa 77%. Bei den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (Güter des täglichen Bedarfs), zu denen neben den Nahrungs- und Genussmitteln auch die Sortimente Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik/ Optik/ Sanitätsartikel und Schreibwaren (privat) /Zeitungen/Zeitschriften/Bücher gehören, lag der Prozentsatz bei 78%. Somit fließt – nach den Erhebungen von 2005 – ein erheblicher Teil der gesamten Kaufkraft in diesem Sortiment aus Selm ab.

Davon betroffen ist insbesondere auch das Nebenzentrum Bork. Es kann seine Versorgungsfunktion derzeit nur unzureichend erfüllen. Während im großräumigen Standortumfeld im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment ein umfangreiches und flächendeckendes Angebot einer Vielzahl von Wettbewerbern vorzufinden ist, stellt im Stadtteil Bork dagegen der vorhandene Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von lediglich ca. 800 qm den einzigen Lebensmittelmarkt als wichtigsten Träger der Nahversorgung dar. Da der vorhandene Markt aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur den Verflechtungsbereich des Nebenzentrums Bork nicht adäquat versorgen kann, generieren v.a. die Anbieter im Ortsteil Selm sowie die im nördlichen Stadtgebiet von Lünen gelegenen Angebotsstandorte hohe Kaufkraftzuflüsse aus Bork.

So lag die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Jahr 2005 lediglich bei 38%. Das Gutachten geht davon aus, dass zwar Teile dieser Kaufkraftbewegung von Anbietern in Selm abgefangen werden, jedoch auch von erheblichen Kaufkraftabflüssen ins Umland ausgegangen werden kann.

Um Gegenmaßnahmen für die oben skizzierte Situation treffen zu können und damit das bestehende Versorgungsdefizit abzubauen, ist es die planerische Zielvorstellung der Stadt, einen Standort für Einzelhandel im Lebensmittelbereich und ergänzende Nutzungen im Ortsteil Bork zu entwickeln. Auch hat die Stadt Selm im Rahmen der Neuauftellung des Gebietsentwicklungsplanes (heute Regionalplan) das Zielsystem einer nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung formuliert. Unter dem Oberziel der "Sicherstellung einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung" wurde u.a. die Gewährleistung einer bedarfsgerechten Versorgung für die Bereiche Einzelhandel und Dienstleistungen als Ziel herausgestellt.

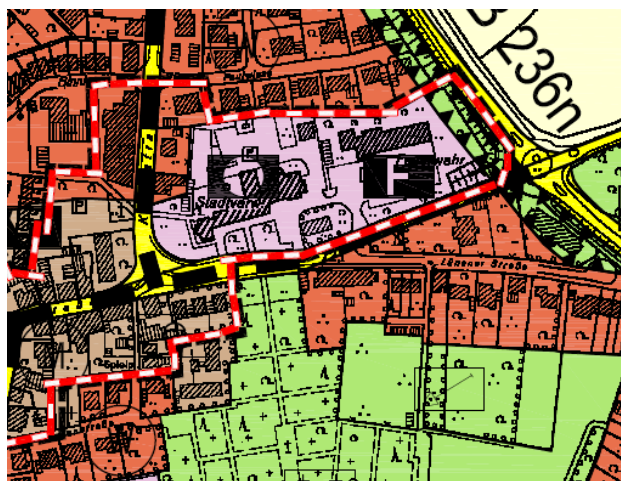
Auch das mehrfach bekundete Interesse von Investoren, die hinsichtlich der Vergrößerung der Einzelhandelsverkaufsflächen am Standort Bork Entwicklungspotentiale sehen, deutet darauf hin, dass der in Bork bestehenden Nachfrage ein nicht ausreichendes Angebot gegenüber steht.

Allerdings stellte sich die Frage, welches Flächenpotenzial im Ortsteil Bork evtl. heute schon verfügbar ist bzw. für eine Nutzung durch den Einzelhandel verfügbar gemacht werden kann. Entscheidend hierbei ist, dass es sich um ein ergänzendes und nicht konkurrierendes Angebot (Discounter) zum vorhandenen Vollsortimenter handeln soll. Ziel ist eine ausgewogene Angebotspoli-

tik, die eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung und eine maßvolle Angebotsergänzung beinhaltet, um die Versorgungsstrukturen im Bestand nicht zu gefährden.

Zur Verbesserung der Versorgungssituation über die Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung wurde eine umfangreiche Standortsuche durchgeführt (Einzelhandelsstandort für Bork – Entwicklung eines Standortes zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung, Stadt Selm, in der Fassung der Aktualisierung aus 2015). Diese Untersuchung, deren Anlass die Interessensbekundungen von Investoren im Lebensmittelbereich waren, belegte die Standortsuche an 9 Standorten im damaligen Versorgungsbereich bzw. an den Versorgungsbereich angrenzenden Flächen. Als Kriterien für die Beurteilung der Eignung der Standorte wurden verschiedene Aspekte (Lage/ Zentralität, Planungsrecht, Städtebauliches Umfeld, Verkehrliche Anbindung/ Erschließungsaufwand, Nutzungspotentiale/-konflikte, Eigentümerstruktur/ Verfügbarkeit, Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen, Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Bork, Vorabstimmung RVR, Sonstige Kriterien (z.B. Altlasten, LSG...)) gewählt. Anhand dieser Kriterien erfolgte eine Bewertung der Eignung der Standorte für einen Einzelhandelsstandort kleiner 800 m² Verkaufsfläche. Damit kann diese Prüfung nicht nur für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, sondern auch für die Ansiedlung eines Drogeriemarktstandortes herangezogen werden.

Von den untersuchten Planstandorten kam aufgrund der Größe und Lage zunächst nur die Fläche der heutigen Feuerwehr zwischen dem Stadthaus und der B 236n in Betracht. Lediglich an dieser Stelle waren Flächen in ausreichender Größe für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer entsprechenden Anzahl an Parkplätzen vorhanden. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Selm 2013 das Nebenzentrum Ortskern Bork/Hauptstraße als zentralen Versorgungsbereich gemäß der nachfolgenden Darstellung beschlossen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat bestätigt, dass der angesprochene zentrale Versorgungsbereich im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW mit ihr abgestimmt ist.



Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs
"Nebenzentrum Ortskern Bork / Hauptstraße"

Zur Umsetzung des Standortes hätte die Feuerwehr abgerissen und auf der gegenüberliegenden Seite der B 236 neu erbaut werden müssen. Es zeigte sich aber im Planungsprozess, dass die Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung (Paulswiese), die beengte verkehrliche Erschließung in direkter Verbindung mit dem Amtshaus Bork sowie die Kosten für den Neubau der Feuerwehr zu erheblichen Planungshemmnissen führen und dieser Standort daher nicht realisiert werden kann.

Somit kommt nach intensiver Prüfung mehrerer Alternativstandorte im Zuge der Suche nach einem geeigneten Standort lediglich die nun in Rede stehende Fläche östlich der B 236 in Betracht,

die jedoch nicht innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Da innerhalb des ZVB keine Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen, werden auch von seiten der Fachbehörden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den nun vorgesehenen Standort am Rand des definierten zentralen Versorgungsbereichs entgegengebracht.

Im Übrigen soll für den Ortsteil Bork im Jahr 2016 ein integriertes Handlungskonzept (IHK) erarbeitet werden. In diesem Zuge wird eine Ermittlung und Bewertung der versorgungsstrukturellen Situation stattfinden und die Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereiches um die in Rede stehenden Flächen östlich der B 236n angestrebt.

Im Realisierungsfall des Planvorhabens in faktischer Ergänzung zum Nebenzentrum Bork könnte eine deutliche Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Verflechtungsbereich erreicht werden. Der Ansiedlungsbereich kann einen modernen, nahegelegenen und gut erreichbaren Nahversorgungsstandort v.a. für die im Ortsteil Bork wohnende Bevölkerung darstellen. Dabei ist das Planvorhaben als Komplementärnutzung zu dem bereits im Nebenzentrum ansässigen Vollsortimenter zu bewerten; es wird ergänzend zu diesem Markt eine wichtige lokale Versorgungsfunktion übernehmen können.

Da an diesem Standort keine Genehmigungsfähigkeit nach den § 33-35 BauGB besteht, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

3. Planungsvorgaben

3.1. 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 Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Selm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 wird daher die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Sonderbaufläche durchgeführt.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bisher kein verbindliches Planungsrecht.

3.4. 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.

Der Masterplan empfiehlt, randlagige potenzielle Bauflächen aufzugeben und dafür Entwicklungspotenziale zu nutzen, die zwar in bislang unbebautem Außenraum liegen, jedoch unmittelbar an die Ortsteilzentren angrenzen. Explizit wird auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes benannt. Zur Stärkung und Belebung der Zentren sollte zudem bei der Entwicklung von Potenzialflächen auf eine Nutzungsmischung geachtet werden. Diesem Ziel wird im Masterplan durch die Darstellung Wohnbauflächen und Potenzialflächen für ein Hotel bzw. Dienstleistungseinrichtungen für das Gelände nördlich der Netteberger Straße entsprochen.

Die im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 84 vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen sind zwar im Masterplan auf dem Gelände der heutigen Feuerwache verortet; unter Beachtung der vorgenannten Rahmenbedingungen, dass eine Ansiedlung der Nahversorgungseinrichtungen im Bereich der heutigen Feuerwache nicht möglich ist, berücksichtigt der nun vorgesehene Bebauungsplan aber im Grundsatz die Zielvorgaben des Masterplanes Selm.

3.5. Landschaftsplan

Die Entwicklungszielkarte des Landschaftsplanes Nr. 3 Raum Selm, Kreis Unna formuliert für den Planbereich das Ziel „Temporäre Erhaltung“ (Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der Bauleitplanung).

In der Festsetzungskarte ist im südlichen Bereich entlang der Netteberger Straße die Anlage einer Baumreihe (Nr. 146) vorgesehen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

4.1. Städtebauliche Strukturen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 84 befindet sich im Ortsteil Bork der Stadt Selm, unmittelbar östlich an die B 236n angrenzend. Es ist Bestandteil einer größeren landwirtschaftlichen Fläche, die den Ortskern von Bork im Westen vom Siedlungsbereich „Hassel“ im Osten trennt. Die Netteberger Straße, die Bork mit der Ortslage Hassel verbindet, verläuft unmittelbar am Rand dieser Landwirtschaftsfläche und bildet deren südliche Begrenzung. Der Bereich des Worthbaches im Norden (geschützter Landschaftsbestandteil) bildet die nördliche Grenze.

Der eigentliche Planbereich ist sehr homogen durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Baumbestand findet sich ausschließlich außerhalb des Plangebietes entlang der B 236n. Baulicher Bestand ist nicht vorhanden; die nächsten Gebäude grenzen erst jenseits der B 236n an (Feuerwehrhaus und Wohngebäude an der Lünener Straße bzw. der Paulswiese). Die Wohnbebauung nördlich des Feuerwehrhauses ist dabei durch einen Lärmschutzwall gegenüber den von der B 236n ausgehenden Lärmemissionen geschützt.

4.2. Verkehrliche Situation

Die Netteberger Straße und die B 236n stellen sich als gut ausgebaute Verkehrsstraßen dar, die von Rad- und Fußwegen begleitet werden. Über die Hauptverkehrsstraße B 236n ist eine leistungsfähige Anbindung des Ortsteils Bork und der Plangebietsfläche an das Umfeld gegeben. Insgesamt ist eine gute Verkehrsanbindung des Bebauungsplanbereichs gewährleistet.

4.3. Altlasten

Im Bebauungsplanbereich sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

4.4. Denkmalschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Bebauungsplanänderung werden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen bekannt.

Auch wurden im Rahmen einer durchgeführten Oberflächenprospektion keine archäologisch relevanten Oberflächenfunde erfasst, d.h. ein ursprünglich bestehender Verdacht auf Bodendenkmäler hat sich nicht bestätigt. Dementsprechend sind hier keine weiteren archäologischen Maßnahmen notwendig und die Fläche wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zur Bebauung freigegeben. Da dennoch nicht auszuschließen ist, dass archäologische Befunde bei den Erdarbeiten entdeckt werden können, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Sicherung der Bodendenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalens.

5. Städtebauliches Konzept

Erschließung

Der Anschluss des Sondergebiets soll über einen Straßenabzweig von der Netteberger Straße aus erfolgen. Im Verlauf der Netteberger Straße soll die Fahrbahnbreite im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße auf insgesamt 8 m verbreitert werden, so dass eine Aufstellfläche für Linksabbieger zum Nahversorgungszentrum eingerichtet werden kann. Entlang der Fahrbahnaufweitung sollen Radfahrer künftig auf einem eigens angelegten Radfahrstreifen verkehren, um die Möglichkeit querender Radfahrer im Kreuzungsbereich hervorzuheben. Da die vorgenannten Maßnahmen am nördlichen Fahrbahnrand innerhalb der bestehenden Straßenparzelle erfolgen können, ist die Erweiterung der Verkehrsfläche an dieser Stelle nicht erforderlich.

Die Erschließungsstraße mündet im Westen in einem Kreisverkehr mit der B 236n. Zunächst ist eine Straßenbreite von 7,0 m vorgesehen, die für die Erschließung des Nahversorgungsbereiches ausreichend ist. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die angestrebte Wohnungsbauentwicklung auf den angrenzenden Flächen erfolgen, wäre die Straße um einen Fußweg am östlichen Rand der Verkehrsfläche zu erweitern. Die entsprechenden Festsetzungen soll ein für diesen Bereich aufzustellender Bebauungsplan enthalten.

Von der neuen Erschließungsstraße aus erfolgt die Zufahrt auf die Stellplatzanlage, die sich unmittelbar nördlich der Netteberger Straße befindet. Für die Realisierung des Vorhabens mit einer vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.120 m² werden insgesamt 130 private Stellplätze nachgewiesen (1 Stellplatz je 16 m² Verkaufsfläche). Der gewählte Stellplatzschlüssel gewährleistet, dass auch bei Verkaufsspitzen ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen.

Die Anlieferung erfolgt mit Ausnahme des zum gegenwärtigen Planungsstand vorgesehenen Backshops im rückwärtigen Gebäudebereich an der Nordgrenze des Plangrundstücks. LKW können von der Erschließungsstraße aus das Gebäude im Norden umfahren und rückwärts an die Anlieferrampen zurücksetzen. Die Ausfahrt der Anlieferfahrzeuge erfolgt über den Kundenparkplatz zur o.g. neuen Erschließungsstraße.

Gestalt und Höhenentwicklung des Baukörpers

Das Gebäude soll als eingeschossiges Satteldachgebäude errichtet werden. Der Hauptfirst soll in West-Ost-Richtung verlaufen und wird eine Höhe von ca. 8,5 Meter über der Parkplatzfläche aufweisen. Dem in West-Ost-Richtung liegenden Hauptbaukörper ist ein Gebäudeteil mit First in Nord-Süd-Richtung vorgelagert, so dass sich ein L-förmiger Gebäudekörper ergibt.

6. Planinhalte des Bebauungsplanes

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, im Nahbereich des Ortskerns von Bork zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln, um die derzeit defizitäre Nahversorgungssituation in Bork und Cappenberg nachhaltig zu verbessern. Allerdings sollen erhebliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Selm und den Nachbarstädten vermieden werden. Die Verträglichkeit der Planung und die Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen wurden daher im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens geprüft.

In der gutachterlichen Untersuchung zu den Auswirkungen der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen (Vorprüfung Stufe 1 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Netteberger Straße in Selm-Bork, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Dezember 2014) wurden zunächst die Kaufkraftpotenzialbasis der relevanten Sortimente sowie die planerischen Rahmenbedingungen ermittelt. Dabei wurde das Planvorhaben einer Vorprüfung unterzogen, in deren Rahmen bewertet wurde, ob das Vorhaben mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und den sonstigen genehmigungsrelevanten Vorgaben übereinstimmt. Zum damaligen Planungsstand war die Ansiedlung von insgesamt drei Einzelhandelsbetrieben, darunter ein Lebensmittel-Discountmarkt (rd. 1.290 m² VKF), ein Drogeriemarkt (rd. 680 m² VKF) und ein kleineres, damals nicht abschließend bestimmtes Ladenlokal, das entweder von einem Backshop (rd. 150 m²) oder von einem Schuhfachmarkt (rd. 350 m²) belegt werden soll, vorgesehen. Insgesamt soll damit eine Verkaufsfläche von rund 2.100-2.300 m² entstehen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben sowohl mit den landesplanerischen Zielen als auch mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Selm und des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK), trotz seiner Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, grundsätzlich kompatibel ist. Diese Aussage erfolgt aber vor dem Hintergrund, dass aufgrund seines zentrenrelevanten Sortimentes, welches grundsätzlich den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein soll, auf den alternativ vorgesehenen Schuhmarkt verzichtet wird.

Unter dieser Voraussetzung gelten die folgenden Aussagen:

- Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich - Nebenzentrum Bork – grenzt unmittelbar an den Projektstandort.
- Wesentlicher Träger der Nahversorgung dort ist der im Nebenzentrum Bork lokalisierte E aktiv Markt, der allerdings die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion nicht erfüllen kann.
- Insgesamt ist die Nahversorgungssituation in Bork und Cappenberg als defizitär zu bewerten.
- Da innerhalb des Nebenzentrums Bork keine geeigneten Entwicklungsflächen für die Ansiedlung moderner nahversorgungsrelevanter Angebote vorhanden sind, ist auch perspektivisch keine Verbesserung der Versorgungsfunktion innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.

- Das Planvorhaben wird seinen Angebotsschwerpunkt eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweisen.
- Aus Sicht der BBE ist das Planvorhaben grundsätzlich geeignet, die derzeit defizitäre Versorgungssituation in Bork und Cappenberg dauerhaft zu verbessern. Voraussetzung dabei ist, dass städtebauliche Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsbereiche und wohnungsnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurden in einer 2. Stufe der gutachterlichen Untersuchungen die konkreten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Selm und im Umfeld ermittelt und bewertet (Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Netteberger Straße in Selm-Bork, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, März 2015).

Die zentralen Aussagen der Auswirkungsanalyse werden im folgenden wiedergegeben.

Umsatzumverlagerungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Bedingt durch die umfassenden Nahversorgungsangebote in der nahegelegenen und verkehrlich gut zu erreichenden Kernstadt werden derzeit hohe Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteilen Bork in Richtung der im Stadtteil Selm ansässigen Angebotsstandorte bestehen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben in einem hohen Maße bislang an umliegende Standorte abfließende Kaufkraft zukünftig wohnortnah binden können.

Von den höchsten Umsatzeinbußen wird infolge des projektierten Lidl-Marktes das Hauptzentrum Ludgeristraße betroffen sein, wobei sich die Umsatzumverlagerung in erster Linie gegenüber der nur rd. 3,5 km vom Projektstandort entfernt gelegenen Lidl-Filiale einstellen werden. Als Hauptwettbewerber erzielt dieser Anbieter eine überdurchschnittlich hohe Umsatzleistung, so dass eine Betriebsaufgabe im Zuge der eigenen Filialnetzverdichtung somit nicht zu erwarten ist.

Gegenüber den sonstigen in den Hauptzentrum ansässigen Vollsortimentern sowie Ladenhandwerksbetrieben beläuft sich die entsprechende Umlenkungsquote auf rd. 5 % und bewegt sich somit im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen. Größenordnungen, die den wirtschaftlichen Fortbestand einer der Wettbewerber in Frage stellen würden, werden demzufolge nicht erreicht.

Von der bisher defizitären Nahversorgungssituation im Stadtteil Bork haben bislang auch die entsprechenden Anbieter im Hauptzentrum Kreisstraße profitiert, so dass hier ebenfalls entsprechende Kaufkraftabflüsse zu unterstellen sind, ohne dass sich hieraus einzelbetriebliche Betriebsgefährdungen ableiten lassen.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Überschneidung der Nahversorgungsfunktionen bestehen darüber hinaus Wettbewerbsbeziehungen vor allem für den im Nebenzentrum Bork ansässigen Anbieter. Die zu erwartenden Umsatzumverlagerungen werden dort voraussichtlich einzelbetriebliche Umverteilungsquoten von rd. 9% des derzeitigen Umsatzes ergeben.

Als einzigem Lebensmittelanbieter im Stadtteil Bork kann dem vorhandenen Vollsortimenter aktuell – trotz der dargelegten standortseitigen Einschränkungen – eine relativ hohe Flächenproduktivität unterstellt werden. Nach erfolgtem Marktzutritt des Planvorhabens wird diese zwar zurückgehen, allerdings dürfte der Lebensmittelmarkt immer noch oberhalb der Rentabilitätsschwelle betrieben werden können. Darüber hinaus steht ein so hohes, verfügbares Kaufkraftvolumen in den Stadtteilen Bork und Cappenberg zur Verfügung, dass auch unter Berücksichtigung des insgesamt zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials beide Anbieter nebeneinander wirtschaftlich rentabel zu betreiben sein sollten. Eine Betriebsaufgabe des bislang einzigen Lebensmittelmarktes in Bork ist durch das Hinzutreten des Planvorhabens somit nicht zu erwarten.

Gegenüber dem im Stadtgebiet Lünen gelegenen Nahbereichszentrum Alstedde werden sich die zu erwartenden Umsatzumverlagerungen in einer Größenordnung von max. 0,7 Mio. € bewegen, wobei der Großteil gegenüber dem dort ansässigen Lidl-Markt umverteilt wird. Als Hauptwettbewerber erzielt dieser Anbieter eine überdurchschnittlich hohe Umsatzleistung, so dass eine Betriebsaufgabe im Zuge der eigenen Filialnetzverdichtung nicht zu erwarten ist.

Von untergeordneter Bedeutung werden die Wettbewerbsverschärfungen für die in den sonstigen im nördlichen Stadtgebiet von Lünen gelegenen zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Lünen, für die im Nahbereichszentrum Cappenberger Straße ansässigen Lebensmittelanbieter sowie für die sonstigen im Untersuchungsraum lokalisierten Lebensmitteldiscountmärkte sein. Diese Anbieter werden allenfalls marginal von Umverteilungseffekten betroffen.

Darüber hinaus wird aufgrund des vergleichsweise hohen Anteils der am Standort zu erwartenden Streukunden ein Umsatzanteil umverteilt, ohne dass hier eine standortbezogene Bilanzierung erfolgen kann. Hierbei werden aufgrund der regionalen Bedeutung der B 236 insbesondere die außerhalb des Untersuchungsraumes gelegenen Angebotsstandorte im südlichen Stadtgebiet von Lünen betroffen sein. Einzelbetriebliche Geschäftsgefährdungen sind aufgrund der großen Anzahl an Wettbewerben sowie der geringen absoluten Höhe allerdings auszuschließen.

Umsatzumverlagerungen im Sortiment Drogeriewaren

Das Drogeriemarktsortiment wird innerhalb des Untersuchungsraumes im Wesentlichen von einer im Hauptzentrum Kreisstraße ansässigen Filiale vorgehalten, das von den in den Hauptzentren Waltrop und Lünen gelegenen Drogeriemärkten ergänzt wird. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass ein überdurchschnittlich hoher Anteil der im Einzugsgebiet vorhandenen Drogeriewarenkaufkraft derzeit im Randsortiment der ortsansässigen Lebensmittelmärkte gebunden wird.

Absolut wie prozentual werden sich die höchsten Umverteilungen mit rd. 17 % gegenüber der innerhalb des Hauptzentrums Kreisstraße gelegenen Drogeriemarkt-Filiale einstellen. Allerdings kann diesem Wettbewerbsbetrieb aufgrund der derzeitigen Angebotsstruktur im Untersuchungsraum eine deutlich überdurchschnittliche Umsatzleistung zugesprochen werden. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Umverteilungen würde der entsprechende Gesamtumsatz auf einen leicht unterdurchschnittlichen Filialumsatz sinken. Die Betriebsaufgabe dieses Anbieters innerhalb des Hauptzentrums ist somit –trotz deutlicher Wettbewerbsverschärfung- nicht zu erwarten. Zudem versorgt der innerstädtische Drogeriemarkt ein deutlich größeres Marktgebiet.

Auch gegenüber der Randsortimentsfläche des Vollsorimenters im Hauptzentrum Kreisstraße werden sich Umverlagerungen einstellen. Da dieser Anbieter aber neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch ein umfassendes Nonfood-Angebot vorhält, verfügt dieser über ausreichend Spielräume, auf Umsatzeinbußen in einzelnen Angebotssegmenten mit Sortimentsumstellungen zu reagieren.

Zudem werden auch die umliegenden Lebensmittelmärkte sortimentsbezogene Umverteilungen zu verzeichnen haben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich –trotz vergleichsweise hoher sortimentsspezifischer Umverteilungsquoten- einzelbetrieblich betrachtet nur um kleine Umsatzvolumina im Verhältnis zum jeweiligen Gesamtumsatz handelt, aus denen keine Betriebsgefährdungen abzuleiten sind.

Darüber hinaus werden auch die größeren Drogeriewarenanbieter im Lünen und dem Waltroper Hauptzentrum von Umsatzeinbußen betroffen sein. Umverlagerungen, die betriebsgefährdende Größenordnungen annehmen, können aber in jedem Falle ausgeschlossen werden. Auch in den

sonstigen Umlandkommunen nehmen die zu erwartenden Umverteilungsgrößen keine betriebsgefährdenden Größenordnungen ein.

Außerhalb des Untersuchungsraumes wird ein Umsatzanteil im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert, der auf die am Standort zu erwartenden Streuumsätze zurückzuführen ist. Aufgrund der geringen Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte sowie der Vielzahl an potenziellen Wettbewerbsbetrieben ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch einzelne Wettbewerber in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit gefährdet werden.

Fazit

Zusammenfassend kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der oben dargelegten Ausführungen durch das Planvorhaben in Selm-Bork keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in Selm und dem Umland sowie auf der wohnortnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte zu erwarten sind.

Zudem wurde bestätigt, dass das Planvorhaben den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Selm definierten Zielen entspricht.

Ziele des Landesentwicklungsplanes

Auch die projektrelevanten landesplanerischen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Daher wurde in der Auswirkungsanalyse auch die Prüfung der Planung vor dem Hintergrund der relevanten Ziele und Grundsätze vorgenommen.

Allerdings richten sich die im Sachlichen Teilplan festgelegten Ziele und Grundsätze im Wesentlichen an großflächige Einzelhandelsbetriebe. Bezogen auf das Planvorhaben stellt der geplante Lebensmitteldiscountmarkt den einzigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar. Demzufolge ist zu prüfen, ob die Ansiedlung dieses Anbieters (rd. 1.290 m² VKF) mit den Vorgaben des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel kompatibel ist. Davon abgesehen ist das Planvorhaben insgesamt als „Agglomeration“ zu sehen, sodass auch der (nichtgroßflächige) Drogeriemarkt als deren Teil zu würdigen ist.

Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele zu folgenden Ergebnissen:

zu Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Damit ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.

zu Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen

Das Kernsortiment des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes ist als zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant (Nahrungs- und Genussmittel) zu klassifizieren. Auch gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Selm ist das vorgesehene Kernsortiment als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Zwar befindet sich der Planstandort außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, allerdings gibt es Anhaltspunkte dafür, dass das Planvorhaben unter die Ausnahmeregelung für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe fallen kann. Denn die Anforderungen an

das Sortiment (überwiegend nahversorgungsrelevant) und die fehlende Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches sind gegeben.

Wie oben bereits ausgeführt wurde, hat die Stadt Selm umfassend untersucht und begründet, dass im Zentralen Versorgungsbereich von Selm-Bork keine Möglichkeit zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters oder eines Drogeriemarktes in marktfähiger Größe besteht. Im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes für den Ortsteil Bork wird zudem eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um die in Rede stehende Fläche angestrebt.

Im Hinblick auf die Frage der „wohnnahen“ Versorgung i.S. des LEP ist auf die Gegenüberstellung von Planumsatz zu Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich abzustellen. Die Zuordnung einzelner Wohnbereiche zum Verflechtungsbereich setzt in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit voraus, mindestens aber die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr. Da es an Werktagen eine grundsätzlich im 1-Stundentakt verkehrende Busverbindung zwischen Selm-Bork und Selm-Cappenberg gibt, kann dieses Erfordernis als erfüllt bewertet werden und somit das Planvorhaben als „wohnnah“ auch für den Ortsteil Cappenberg eingestuft werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass es in Selm-Cappenberg infolge der geringen Bevölkerungszahl keine Perspektive für eine eigene Nahversorgungsstruktur gibt. Das vorgesehene Planvorhaben stellt die unter den gegebenen Umständen günstigste Alternative zur „wohnnahen“ Versorgung der Cappenberger Bevölkerung dar.

Stellt man den nahversorgungsrelevanten Umsatz des gesamten Vorhabens dem im zugeordneten Verflechtungsbereich zur Verfügung stehenden nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial gegenüber, wird ein Verhältnis von rund 48 % erreicht. Wird lediglich der (großflächige) Lebensmittelmarkt betrachtet, so erreicht er ein Verhältnis von rund 34 %. Wird nur der Drogeriemarkt betrachtet, so erreicht er Verhältnis von rund 12 %. Nach Sortimenten differenziert ergeben sich für das Planvorhaben insgesamt folgende Verhältnisse: Bei Nahrungs- und Genussmittel wird ein Umsatz-/Kaufkraftverhältnis von 39 % erreicht, bei Drogeriewaren beträgt es 113 %.

Damit ist die geplante Dimensionierung des Vorhabens bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich für Nahrungs- und Genussmittel als maßstabsgerecht zu bewerten, während bei Drogeriewaren ein Wert erreicht wird, der nur mit Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Einzugsgebietes zustande kommen kann.

zu Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtungsverbot

Nach den Ergebnissen der in der Auswirkungsanalyse vorgenommenen Umsatzumverteilungsanalyse werden durch das Planvorhaben keine zentrenschädlichen Auswirkungen zu erwarten sein.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes entspricht. Es wird weit überwiegend von lokaler Nachfrage getragen und dient damit der Gewährleistung einer wohnnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist nicht zu erwarten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich umfasst den geplanten Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt mit einer ergänzenden Nutzeinheit zur Nahversorgung (z.B. Backshop) und wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO als „Sondergebiet für die Nahversorgung“ festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung und Begrenzung der Einrichtung, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Selm und das Umfeld haben kann, wird unter Berücksichtigung der o.g. Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung festgesetzt, dass folgende Einzelhandelsbetriebe als Nutzungen zulässig sind:

- Ein Lebensmittel-Discounter* mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.290 qm
- Ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 680 qm
- Eine sonstige Einzelhandelseinrichtung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 150 qm.

Durch die Festsetzung, dass die Verkaufsfläche des nicht näher definierten, kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes maximal 150 qm betragen darf, sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche nicht zu befürchten.

Aufgrund der geringen Größe dieser Verkaufsfläche ist zu erwarten, dass sich lediglich Einzelhandelseinrichtungen ansiedeln, die üblicherweise eine geringe Verkaufsflächengröße benötigen (z.B. Bäckerei/Cafe, Blumenladen). Mit dieser Festsetzung wird die in der Auswirkungsanalyse kritisch bewertete mögliche Ansiedlung eines Schuhfachmarktes praktisch ausgeschlossen.

Um gegebenenfalls Teilflächen des Gebäudes der laut Masterplan an dieser Stelle auch denkbaren Nutzung im erweiterten Bereich „Dienstleistung“ zuführen zu können, werden in dem Sondergebiet nicht störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls als zulässig festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 (4) BauGB)

Für das Sondergebiet kann mit der im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eine sinnvolle Hochbauplanung einschließlich der Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken umgesetzt werden. Gleichzeitig verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil in einer Größenordnung von 20 %, so dass eine Mindesteingrünung der Grundstücksflächen, insbesondere entlang der B 236n, gewährleistet wird.

Entsprechend der Hochbauplanung wird eine zukünftige, maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan von 8,5 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird ein Kanaldeckel im Bereich der Netteberger Straße definiert, der eine Oberkante von 72,44 m über NN aufweist.

Auf eine explizite Festsetzung von Geschossigkeiten kann aufgrund der Höhenfestsetzung verzichtet werden.

* Zur Definition eines Lebensmitteldiscounters:

Durch die Bezeichnung „Lebensmitteldiscounter“ wird die zulässige Nutzung hinreichend definiert (siehe hierzu Beschluss des OVG Münster vom 06.11.2008, Az.: 10 B 1582/08). Demnach bleibt der Großteil der Verkaufsfläche dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen ständig wechselnde Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zuzuordnender Art gehören. Diese Randsortimente machen bei den Lebensmitteldiscountern typischerweise einen Anteil von unter 20 % des Warenangebotes aus.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Für das Sondergebiet umfassen die Baugrenzen den geplanten Baukörper auf dem nördlichen Grundstücksteil einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraumes.

6.1. Erschließung / ruhender Verkehr

Verkehrsuntersuchung

Die Realisierung der Vorhaben wird Neuverkehre erzeugen, die zu höheren Verkehrsbelastungen im umliegenden Straßennetz führen. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 09.02.2015) wurde die Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Kreisverkehrs B 236n/Netteberger Straße sowie verschiedene Erschließungsvarianten für das Nahversorgungszentrum und die im Umfeld ergänzend vorgesehenen Wohngebiete überprüft.

Die Verkehrsuntersuchung beinhaltet folgende Arbeitsschritte:

- Ermittlung der vorhandenen Verkehrsbelastungen
- Verkehrsmengenabschätzung für das Nahversorgungszentrum (NVZ) und das Wohngebiet
- Variantenuntersuchung zur Anbindung des NVZ / Baugebietes an die K8 Netteberger Straße / B236
- Leistungsfähigkeitsnachweise für die Knotenpunkte B236 / K8 Netteberger Straße und K8 Netteberger Straße / Ein- und Ausfahrt NVZ / Wohngebiet.

Ermittlung der vorhabenbezogenen Verkehre

Für das Vorhaben wurden in Anlehnung an gängige Richtwerte die durch die Nutzungen erzeugten Verkehrsmengen, unterteilt nach Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr, abgeschätzt. Insgesamt werden durch das Vorhaben 1220 Fahrten / Tag jeweils im Quell- und Zielverkehr zusätzlich erzeugt.

Die Spitzenstundenbelastungen wurden anhand von Tagesganglinien aus dem vorhabenbezogenen Verkehrsmengen berechnet. Im Quellverkehr fallen 160 Fahrten/h an, im Zielverkehr 155 Fahrten/h. Darüber hinaus wird ein Mitnahmeeffekt von 50 % angesetzt. Das bedeutet, dass 50 % der Fahrten auch ohne Realisierung des Vorhabens bereits über das angrenzende Straßennetz stattfinden und somit keine Neuverkehre darstellen.

Hieraus ergibt sich, dass die Fahrten auf dem Gelände des Sondergebietes zur Hälfte aus Neuverkehr (=1.220 zusätzliche Fahrten) und die andere Hälfte aus Bestandsverkehr besteht (Einkäufe werden häufig auf dem Rückweg von der Arbeit u.Ä. erledigt).

Für das geplante Wohngebiet mit maximal 100 Wohneinheiten (worst-case) wurden ebenfalls die vorhabenbezogenen Verkehre ermittelt. Demnach fallen im Quell- und Zielverkehr jeweils 332 Fahrten/Tag an. Eine Umrechnung auf die Spitzenstunde nach den Tagesganglinien führt zu 22 Fahrten/h im Quellverkehr und 43 Fahrten/h im Zielverkehr.

Erschließungsvarianten

Im Zuge der Untersuchung wurden folgende Erschließungsvarianten geprüft:

1. Gemeinsame Ein- und Ausfahrt für das Nahversorgungszentrum und das Wohngebiet zur Netteberger Straße
2. Ausfahrt des Nahversorgungszentrums und Ein- und Ausfahrt des Wohngebietes an der Netteberger Straße, Zufahrt zum Nahversorgungszentrum am Kreisverkehr

Beide Varianten wurden jeweils mit eigenständiger Betrachtung der Verkehre nur des Nahversorgungszentrums sowie des Nahversorgungszentrums und des Wohngebietes gemeinsam untersucht.

Leistungsfähigkeitsberechnungen

Um bewerten zu können, ob die Verkehrsqualität am Kreisverkehr B 236 / Netteberger Straße sowie auf der Netteberger Straße im Bereich der geplanten Zufahrt zum Vorhabenbereich mit Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtungen und des Wohngebietes maßgeblich beeinflusst wird, wurden für die o.g. Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsberechnungen nach den Vorgaben des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) durchgeführt.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise zeigen, dass für alle Erschließungsvarianten mit Realisierung der Vorhaben im Vergleich zum Prognose-0-Fall keine wesentliche Reduzierung der Leistungsfähigkeit zu erwarten ist. Die mittlere Wartezeit nimmt im ungünstigsten Fall um 7 s zu, die 95%-Rückstaulänge erhöht sich maximal um 39 m, d.h. ca. 6 Fahrzeuge in der Zufahrt Ostwall Süd (B 236n); insgesamt ist in jedem Fall eine gute Qualität im Verkehrsablauf gewährleistet.

An der geplanten Einmündung Netteberger Straße / Zufahrt Nahversorgungszentrum ist in jedem Planfall mindestens eine gute Qualität im Verkehrsablauf (QSV B) zu erwarten. Die mittleren Wartezeiten liegen bei maximal 13 s. Nach der RStO6 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) ist die Anlage eines Linksabbiegestreifens nicht erforderlich, die Wahrscheinlichkeit des staufreien Zustandes in der Spitzenstunde liegt bei mindestens 74 % in der Mischspur Geradeaus/Linksabbieger. Außerhalb der Spitzenstunde liegt die Wahrscheinlichkeit des staufreien Zustandes nahe an 100 %.

Fazit

Mit Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums sowie eines Wohngebietes mit maximal 100 Wohneinheiten an der Netteberger Straße erhöhen sich die Knotenstrombelastungen am Kreisverkehrsplatz B 236n / K8 Netteberger Straße und auf der Netteberger Straße. Die Leistungsuntersuchungen führen zu folgenden Ergebnissen:

- Die prognostizierten Verkehrsmengen können in jedem Planfall am Kreisverkehr leistungsfähig abgewickelt werden (Qualitätsstufe B).
- Die Erschließung des Nahversorgungszentrums und später des Wohngebietes über eine neue Einmündung stellt keine wesentliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Netteberger Straße dar (Qualitätsstufe A). Selbst für den denkbar ungünstigsten Fall („Worst-Case“) stellt sich mindestens ein guter Verkehrsablauf ein (Qualitätsstufe B).

- Die Anlage eines Linksabbiegestreifens bzw. einer Fahrbahnverbreiterung an der geplanten Einmündung ist aus Leistungsfähigkeitsgründen, unabhängig vom betrachteten Planfall, nicht erforderlich.
- Bei einer späteren Anbindung des Wohngebietes ist keine spürbare Erhöhung der 95%-Rückstaulänge zu erwarten. Die zu erwartende 95%-Rückstaulänge für den Linksabbieger beträgt in jedem Planfall maximal 1 Fahrzeug.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben insgesamt keine Bedenken.

Ergänzung der Verkehrsuntersuchung

In der Verkehrszählung vom 13.01.2015 wurden nahezu keine Fußgängerbelastungen ermittelt. Nach Realisierung des Nahversorgungszentrums ist jedoch auch am Kreisverkehrsplatz Netteberger Straße / Ostwall mit höheren Fußgängerbelastungen zu rechnen. Daher wurde zu der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung eine ergänzende Stellungnahme (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 26.05.2015) verfasst. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Strassen.NRW wurde, um bei den Leistungsfähigkeitsberechnungen „auf der sicheren Seite“ zu liegen, für jede Kreisverkehrszufahrt pauschal eine Belastung von 50 Fußgängern / Spitzenstunde angesetzt. Die Qualität im Verkehrsablauf fällt in der Nachmittagsspitzenstunde dadurch von QSV B auf C ab, es ist aber auch weiterhin ein mindestens zufriedenstellender Verkehrsablauf zu erwarten.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Straße aus, die von der Netteberger Straße abzweigt. Diese Verkehrsfläche in einer Breite von 7,0 m wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breite ist zunächst ausreichend, um die Erschließung des Sondergebietes zu gewährleisten. Im Falle der weiteren Entwicklung der angrenzenden Wohnbauflächen soll ein einseitiger Gehweg entlang der östlichen Straßenseite angelegt werden, der im Zuge des dann durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden soll.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sollen entlang der B 236n und im Bereich des Kreisverkehrs Zufahrten auf/von den Grundstücken ausgeschlossen werden. Daher werden hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Anbauverbotszone entlang der B 236n

Gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz sind entlang von Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Diese Anbauverbotszone wird hinweislich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. In einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW. Ein entsprechender Hinweis auf die Anbauverbotszone bzw. die Genehmigungsbedürftigkeit wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 1,2 ha an landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme für das vorgesehene Sondergebiet ist an dieser Stelle als alternativlos zu bezeichnen, da kein geeigneter Standort im Ortsteil Bork für die angestrebte und dringend erforderliche Stützung und Stärkung der Nahversorgung gefunden werden konnte. Im übrigen entspricht das Vorhaben den planerischen Zielvorstellungen der Stadt Selm, die u.a. im Masterplan niedergelegt wurden.

Dem Belang der ortsnahe Versorgung der Bevölkerung von Bork wird daher im konkreten Fall der Vorrang vor dem Erhalt der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eingeräumt.

6.3. Natur und Landschaft

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Über die Begrünung der Freiflächen im Plangebiet und die Pflanzung von Bäumen soll der Eingriff in Natur und Landschaft, der mit dem Bauvorhaben verbunden ist, gemindert werden. Dementsprechend wird festgesetzt, dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes eine Hecke als Sichtschutzpflanzung anzulegen ist. Damit wird eine landschaftsgerechte Eingrünung erreicht und der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert. Hier sind in Umsetzung der im Umweltbericht enthaltenen Planung Sträucher sowie 10 groß- oder mittelkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) entsprechend der im Bebauungsplan aufgeführten Pflanzlisten zu pflanzen.

Zudem ist innerhalb der Anbauverbotszone entlang der B 236 bzw. des Kreisverkehrs zwischen dem Stellplatzbereich und der B 236 eine mindestens 1,2 m hohe Sichtschutzpflanzung als Blendschutz anzulegen. Dazu sind Sträucher sowie 4 groß- oder mittelkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) entsprechend aufgeführten Pflanzlisten zu pflanzen. In den Bereichen, in denen nicht genügend Fläche für eine Sichtschutzpflanzung zur Verfügung steht, ist eine Sichtschutzwand (Höhe 1,20 m) zu errichten. Diese ist beidseitig mit Kletterpflanzen zu gestalten. Bezugspunkt für die Sichtschutzpflanzung bzw.- wand ist jeweils die Oberkante der angrenzenden Stellplatzanlage.

Entlang der Netteberger Straße und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Baumreihen anzulegen. Insgesamt sind 11 groß- und mittelkronige Bäume zu pflanzen. Um die im Landschaftsplan vorgesehene Baumreihe umzusetzen, sind von der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume insgesamt 5 entlang der Netteberger Straße vorzusehen. Weitere 6 Bäume sind entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzen, so dass auch hier eine straßenbegleitende Eingrünung entsteht.

Abschließend sind, um eine weitere Begrünung des Baugebietes zu gewährleisten und zur Aufwertung des Gesamtbildes, die verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen im Sondergebiet zu begrünen. Auf diesen Flächen sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern einzusäen oder Strauchpflanzungen mit Sträuchern der im Bebauungsplan aufgeführten Pflanzliste vorzunehmen.

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 Beeinträchtigung 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.

Da durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erstmalig ein Eingriff in Natur und Landschaft begründet wird, wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Für die Ermittlung des für eine Vollkompensation notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wird das Verfahren des Kreises Unna angewandt.

Die Bilanzierung der Eingriffe auf dem zukünftigen Grundstück erfolgt anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dem Ausgangszustand von 3.525 Punkten steht ein Nacheingriffszustand von 802 Punkten entgegen. Durch das geplante Vorhaben entsteht - unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen - ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 2.723 Punkten. Dieses entspricht einer erforderlichen Ausgleichsfläche von 6.808 m² bei einer angenommenen Wertsteigerung von 0,4 Punkten (z.B. bei Durchführung einer Kompensationsmaßnahme mit einem Wert von 0,7 Punkten auf einer derzeitig ackerbaulich genutzten Fläche mit einem Wert von 0,3 Punkten).

Zum Ausgleich des Defizits werden die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe durch die Abbuchung vom Ökokonto der Landschaftsagentur Plus/RAG kompensiert. Die Zustimmung des Kreises Unna zu dieser Vorgehensweise liegt vor.

Artenschutz

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

Im Zuge dieses Vorhabens wurde im Rahmen einer Vorprüfung ermittelt, ob und welche der relevanten Arten im Plangebiet vorkommen oder zu erwarten sind. Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen durch das Vorhaben die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Zum Schutz von Bodenbrütern sind aus artenschutzrechtlicher Sicht folgende Maßnahmen vorzusehen, die alternativ zur Auswahl stehen:

- *Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeiten (von Anfang Juli bis Mitte März des darauf folgenden Jahres).*
- *Baufeldräumung der betroffenen Flächen außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten. Nach der Baufeldräumung muss bis zum Baubeginn sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von den betroffenen Arten besiedelt werden können.*

- *Eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen der betroffenen Arten. Werden keine Brutvorkommen der Arten ermittelt, kann mit dem Bau begonnen werden. Sollten auf den Bauflächen Individuen der betroffenen Arten brüten, muss der Baubeginn auf die Zeit nach der Brutzeit der Arten verschoben werden*

Weitere Ausführungen zur Artenschutzprüfung enthält der Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist.

6.4. Gestaltung baulicher Anlagen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) werden im Bebauungsplan gestalterische Regelungen zur Begrenzung der zulässigen Werbeanlagen getroffen. So soll als Hinweis auf die Fachmärkte ein maximal 8,0 m hoher Werbepylon errichtet werden können. Dieser wird am vorgesehenen Standort als zulässig festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen zur maximalen Größe von Werbeanlagen an Gebäuden aufgenommen. Danach dürfen Werbeanlagen in der Breite höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.

Darüber hinaus werden, um die Werbeanlagen in ihrem Erscheinungsbild nicht zu dominant werden zu lassen, bewegliche (laufende) Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) als unzulässig festgesetzt. Auch Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden werden als unzulässig festgesetzt.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der im Umfeld des Sondergebietes vorhandenen und geplanten Wohnbebauung wurde in einem Schallgutachten (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 09.02.2015) geprüft, ob die Richtwerte an der benachbarten Bebauung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche der geplanten und gegebenenfalls vorhandenen Anlagen eingehalten werden und somit die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß TA-Lärm mit der benachbarten Wohnbebauung gegeben ist.

Untersucht wurden verschiedenen Belastungssituationen:

1. Nahversorgungszentrum Werktag mit Nachtanlieferung und Öffnungszeit 6.00 bis 21.30 Uhr
2. Nahversorgungszentrum Werktag ohne Nachtanlieferung und Öffnungszeit 6.00 bis 22.00 Uhr
3. Nahversorgungszentrum Werktag ohne Nachtanlieferung und Öffnungszeit 6.00 bis 21.30 Uhr
4. Öffnung des Backshops sonntags mit einer Öffnungszeit von 6.00 bis 21.30 Uhr.

Es wurde festgehalten, dass schon durch eine Nachtanlieferung an der vorhandenen Wohnbebauung die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden. So würde am Gebäude Paulswiese 16 der Richtwert von 40 dB(A) in der Nacht um 8,1 dB(A) überschritten; dabei wurde der vorhandene Lärmschutzwall westlich der B 236n berücksichtigt.

Bei Öffnungszeiten des Discounters bis 22.00 Uhr ist eine vollständige Räumung des Parkplatzes erst um ca. 22.30 Uhr zu erwarten. Durch diese Räumung des Parkplatzes ist ebenfalls mit Überschreitungen der Richtwerte zu rechnen. Hier wurde am Gebäude Lünener Straße 3 im 2. OG ein maximaler Beurteilungspegel von 45,4 dB(A) ermittelt, der den Richtwert somit um 5,4 dB(A) überschreitet.

Dagegen können bei einem Verzicht von Warenanlieferungen zur Nachtzeit und bei einer Öffnungszeit der Verbrauchermärkte bis 21.30 Uhr die Richtwerte zu jeder Zeit eingehalten werden. Bei diesem Betrachtungsfall wurde ein maximaler Beurteilungspegel von 51,2 dB(A) am Gebäude Lünener Straße 3, 2.OG ermittelt, der somit den Richtwert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete um 3,8 dB(A) unterschreitet.

Ebenfalls werden die Richtwerte bei einer Öffnung des Backshops an Sonntagen eingehalten. Hier wurde ein maximaler Beurteilungspegel von 38,3 dB(A) ermittelt.

Zusätzlich wurden für das geplante Wohngebiet nördlich und östlich des Nahversorgungszentrums Rasterlärmkarten erzeugt, um die Lärmausbreitung darzustellen. Berücksichtigt wurde der Betrachtungsfall ohne Nachtanlieferung und einer Öffnungszeit bis 21.30 Uhr, da die übrigen Belastungssituationen gemäß den obigen Ausführungen nicht in Betracht kommen. Ergebnis der Prüfung ist, dass in den geplanten angrenzenden Wohngebieten mit Überschreitung der Richtwerte am Tag bis zu einem Abstand von ca. 25 m zu erwarten sind. Diese Bereiche sind daher im Zuge der anstehenden Bebauungsplanverfahren für die betreffenden Flächen von einer Wohnbebauung freizuhalten.

Fazit

Insgesamt wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen:

- Öffnungszeiten der Verbrauchermärkte auf die Zeit von 6.30 bis 21.30 Uhr zu beschränken,
- Verzicht auf Lieferverkehre zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sowie
- ausreichend Abstand (> 25m) der geplanten Wohnbebauung zum Plangebiet

durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums und den damit verbundenen emittierenden Vorgängen (Lärmemissionen) eine Verträglichkeit mit der benachbarten Bebauung gem. TA-Lärm gegeben ist.

Eine Anlieferung des Discounters während der Nachtstunden wäre nur unter Berücksichtigung weiterer Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung der Anlieferungsbereiches, Errichtung einer Lärmschutzwand) möglich, die im Bedarfsfall gesondert zu untersuchen wären.

Zudem wurde im Gutachten der „Worst-Case“ ermittelt (z.B.: LKW mit ständig laufenden Motoren, voll belegte Parkplätze, lange Ladezeiten, laufende Kühlaggregate), der in der Praxis nicht zu erwarten ist. Nach Einschätzung des Gutachters wird der tatsächliche zu erwartende Pegel mind. 2-4 dB niedriger sein.

8. 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.

Der Untersuchungsraum liegt am Übergang vom Freilandklima zum Siedlungsklima. Das Freilandklima ist charakterisiert durch gute Austauschbedingungen und nur schwach ausgeprägte geländeklimatische Variationen. Das Klimatop Siedlungsklima umfasst die locker bebauten und gut

durchgrünt Wohnsiedlungen mit schwachen Wärmeinseln, guten Austauschbedingungen und meist guten Bioklimaten.

Durch die geplante Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird eine geringfügige und kleinräumige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen. Es sind aber keine erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen auf benachbarte Flächen zu befürchten. Besondere Maßnahmen zum Klimaschutz sind daher nicht vorgesehen; allerdings werden die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auch klimatisch positive Auswirkungen haben.

Der mit der Errichtung des Nahversorgungszentrums verbundene Anliefer- und Kundenverkehr führt zu zusätzlichen Schadstoffemissionen im direkten Umfeld des Standortes. Aufgrund der geringen Größe des Fachmarktes sowie der guten Austauschbedingungen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Umfeldes nicht zu erwarten.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

9.1. Versorgung des Plangebietes

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung der geplanten Nutzungen über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden kann. Im Zuge des Straßenneubaus ist auch eine Neuverlegung von Leitungen und Kanäle in die zukünftig öffentlichen Fläche erforderlich.

9.2. Entwässerung des Plangebietes

Schmutzwasserbeseitigung

Das im Planbereich anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene öffentliche Kanalisation im Trennsystem im Verlauf der Netteberger Straße abgeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Zuge eines Baugrundgutachtens (Geotechnischer Bericht vom Büro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH vom 27.04.15) wurde auch die Frage einer möglichen Regenwasserversickerung geprüft. Diese ist allerdings beim vorhandenen schluffigen Boden nicht regelkonform zu realisieren, da die Durchlässigkeit beim ermittelten Kf-Wert von $2,0 \times 10^{-7}$ unterhalb des erforderlichen Wertes des anzuwendenden Regelwerkes DWA-A138 liegt.

Da eine Versickerung demnach nicht möglich ist, soll die Niederschlagswasserbeseitigung in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde entweder gedrosselt an den Retentionsbodenfilter „Paulswiese“ abgeführt, dort teilweise zurück gehalten und gedrosselt in den Worthbach eingeleitet werden oder direkt, gedrosselt in den Worthbach eingeleitet, erfolgen.

Die unbelasteten Niederschlagswasserabflüsse der Dachflächen können, soweit das Dach nicht mit korrosionsbelasteten Materialien (z.B. verzinktes Material oder Kupfer) eingedeckt ist, ohne Vorbehandlung angeschlossen werden.

Die ggf. belasteten Niederschlagswasserabflüsse der befestigten Außenflächen sollen eine Vorbehandlung innerhalb des Gebietes erhalten. Für Havariefälle (z.B. Brand) ist ein Absperrschieber nach der Drosselung vorzusehen.

Die bisher nicht planungsrechtlich erfassten Flächen sind nicht Bestandteil des Generalentwässerungsplan (GEP); ein neuer GEP ist bereits in Auftrag gegeben. Insgesamt ist die Entwässerung als gesichert zu bezeichnen.

10. Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise

Die Bebauungsplanänderung enthält in Ergänzung der rechtsverbindlichen Festsetzungen nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in zeichnerischer und textlicher Form. Die nachrichtlichen Darstellungen dienen der Verständlichkeit und Lesbarkeit des Planes und haben ferner informativen Charakter.

Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen. Hierzu gehören Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmälern, die Wiederverwendung des Bodenaushubs, zur Verwertung/Einsatz von Sekundärbaustoffen bzw. schadstoffbelasteten Bodenmaterialien, der Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen, mögliche bergbauliche Einwirkungen, das Abstimmungserfordernis bei möglichen Luftfahrthindernissen sowie die Unzulässigkeit bzw. Genehmigungsbedürftigkeit von Vorhaben entlang der B 236n.

11. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

11.1. Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 11.750 m²
Sondergebiet (SO)	ca. 11.030 m ²
- davon überbaubare Grundstücksfläche (SO)	ca. 4.240 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 720 m ²

11.2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung von förmlichen Bodenordnungsverfahren ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die für die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Grundstücks-teile im Einvernehmen mit dem Eigentümer an die Stadt Selm abgetreten werden sollen.

11.3. Kosten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die Stadt Selm keine Kosten verbunden. Sämtliche gegebenenfalls entstehenden Kosten werden vom Investor übernommen.

12. Quellenverzeichnis

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

- Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund / Unna / Hamm), Arnsberg 2004
- Masterplan Selm, Essen März 2014
- Kreis Unna, Kommunalverband Ruhrgebiet: "Landschaftsplan Nr. 3, Raum Selm", Unna / Essen 1991

- Immissionsschutz in der Bauleitplanung, Abstandserlass NRW v. 12.10.2007
- Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) 26.08.1998
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege v. 29. Juli 2009
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) v. 31.07.2009
- Artenschutzgutachten als Anhang zum Umweltbericht Mai 2015 (LAB, Bochum))
- Geotechnischer Bericht vom 27.04.2015 (GEOlogik,Münster)
- Lärmtechnische Untersuchung vom 17.02. 2015 (nts-Ingenieurgesellschaft, Münster)
- Verkehrstechnische Untersuchung vom 12.02.2015 sowie ergänzende Stellungnahme vom 26.05.2015 (nts- Ingenieurgesellschaft, Münster)
- Auswirkungsanalyse Einzelhandelsnutzungen in Selm Bork (BBE Handelsberatung), Köln 2015
- Einzelhandelsstandort für Bork, Entwicklung eines Standortes zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung, Selm -Aktualisierung 2015

atelier stadt & haus, Essen

21.09.2015

Bearbeitung: Mario del Vecchio

Stadt Selm

Der Bürgermeister

Löhr