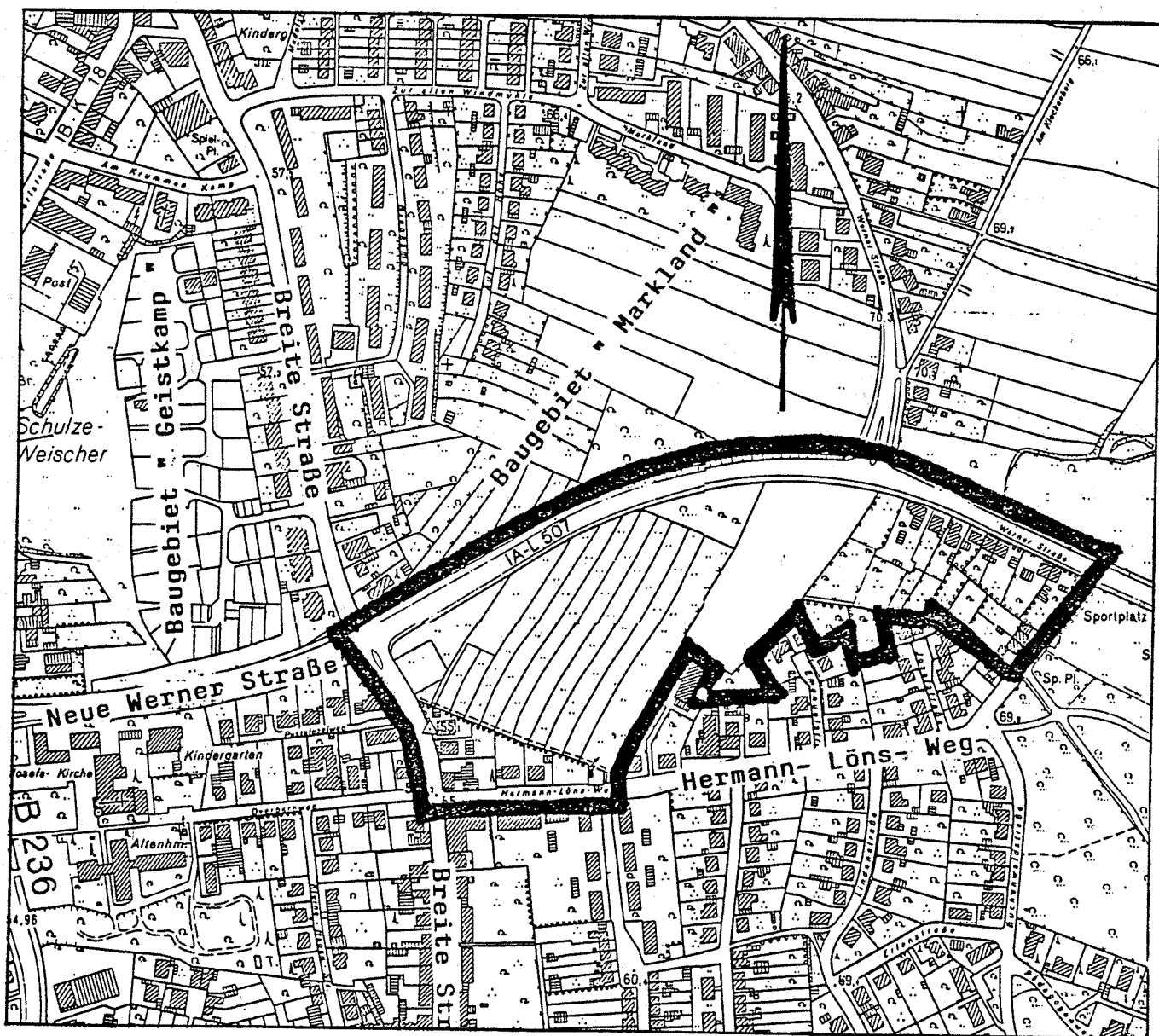




SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"



Übersichtsplan 1 : 5000

Inhaltsverzeichnis

1.0 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES 2

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES 2

3.0 PLANUNGSVORGABEN 2

 3.1 Landesplanerische Zuordnung 2

 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung 3

 3.3 Verbindliche Bauleitplanung 3

 3.4 Stadtökologisches Gutachten Selm 4

4.0 ERLÄUTERUNG DES PLANKONZEPTES 4

5.0 ANLASS UND ERFORDERNIS ZUR PLANAUFSTELLUNG 6

6.0 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN 7

 6.1 Art der baulichen Nutzung 7

 6.2 Maß der baulichen Nutzung 7

 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 8

 6.4 Sonstige Festsetzungen 8

7.0 VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN 9

8.0 UNTERSUCHUNG AUF ALTLASTEN 12

9.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT 13

 9.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz 15

 9.2 Ökologisch wirksame Festsetzungen 17

 9.3 Abwägung des Eingriffes 17

10.0 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES 18

11.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES 19

 11.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation 19

 11.2 Infrastruktur 19

 11.3 ÖPNV-Anschluß 20

 11.4 Entwässerung 20

12.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 21

13.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 21

*entw. zu S. 19
siehe Kapitel
zu Punkt 11.4*

14.0 FLÄCHENBILANZ 21

15.0 WOHNBILANZ 21

16.0 REALISIERUNG DER PLANUNG 22

17.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN . . 22

18.0 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE 23

19.0 ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN UND BEDENKEN 23

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

1.0 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das geplante Baugebiet befindet sich südlich der Neuen Werner Straße (Landstraße L 507), die Selm mit Werne verbindet. Das Plangebiet liegt zwischen dem Siedlungsbereich Selm-Altstadt und Selm-Beifang. Mit der Bebauung des Geländes Markland, das nördlich der Neuen Werner Straße liegt und dem Baugebiet Hermann-Löns-Weg wachsen beide Ortsteile zu einem Siedlungsraum zusammen.

Das Gebiet wird im Osten, Süden und Westen von Wohnbebauung der 50er bzw. 60er Jahre bestimmt. Im Norden, an der Neuen Werner Straße und im mittleren Bereich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Flächen und Gartennutzung bestimmend. Im Osten und Südosten befinden sich die tlw. ausgedehnten Gärten der vorhandenen Bebauung. Einfamilien-, Doppelhäuser sowie einige Reihen- und Mehrfamilienhäuser stellen den Gebäudebestand am Rande des Plangebietes dar.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden durch den Straßenzug Neue Werner Straße/Werner Straße (einschl. dieser Straßen);
- im Osten durch den Hermann-Löns-Weg;
- im Süden durch den Hermann-Löns-Weg;
- im Westen durch die Breite Straße.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3.0 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesplanerische Zuordnung

Ziele der Stadtentwicklung

Die Stadt Selm liegt im nordwestlichen Gebietsteil des Kreises Unna zwischen dem Bevölkerungsballungsraum des Reviers und dem weiträumig besiedelten Münsterland.

Selm ist in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Dortmund und des südlich angrenzenden Mittelzentrums Lünen eingebunden.

Mit der Bundesstraße B 236 sowie mehreren Land- und Kreisstraßen ist Selm an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Die Bahnlinie Dortmund-Gronau durchquert das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung, mit Haltepunkten in Selm, Selm-Beifang und Bork.

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung durch die Landesplanung ist die Stadt Selm im LEP NRW vom 11.05.1995 als Mittelzentrum dargestellt.

Die zusammenhängenden Siedlungsbereiche von Selm-Altstadt und Beifang sind zum Siedlungsschwerpunkt Selm zusammengefaßt. Dem Siedlungsschwerpunkt Selm kommt die Stadtzentrumsfunktion zu, während Bork, als weiterer Siedlungsschwerpunkt, Nahversorgungsfunktion zu erfüllen hat. Der abseits der beiden Siedlungsschwerpunkte gelegene Ortsteil Cappenberg ist nach der Landesplanung als Wohnplatz kategorisiert.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt Selm.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 79) ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Entlang der L 507 sieht der FNP 79 einen straßenbegleitenden Grünstreifen vor. Im südlichen Bereich der W-Fläche ist ferner der Standort für einen Spielplatz ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 70 Hermann-Löns-Weg ist "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt".

Der Flächennutzungsplan der Stadt Selm wird zur Zeit neu aufgestellt. Der Entwurf übernimmt im wesentlichen die Darstellungen des Vorläuferplanes und sieht ebenfalls Wohnbauflächen vor. Ferner wird im neuen FNP der Existenz des südlich der Neuen Werner Straße entstandenen Wäldchen Rechnung getragen, daß als "Wald" dargestellt wird.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 70 Hermann-Löns-Weg erfaßt Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8, der als Verkehrsflächenplan den an das Baugebiet angrenzenden Teilabschnitt der Neuen Werner Straße enthält. Dieser Plan setzt lediglich "Straßenverkehrsfläche" fest, einschl. ihrer nachrichtlich dargestellten Aufteilung in Fahrbahn, Randstreifen und Verkehrsinseln. Der aus heutiger Sicht überdimensionierte Straßenausbau soll, wie im Bebauungsplan Nr. 70 aufgezeigt, durch eine Neuaufteilung der Verkehrsfläche, dem Bau von zwei Kreisverkehrsplätzen und der Straßenbegrünung geändert werden. Sobald der Bebauungsplan Nr. 70 Rechtskraft erlangt hat, verliert der Bebauungsplan Nr. 8 für den vom Bebauungsplan Nr. 70 erfaßten Teilbereich seine Gültigkeit.

Unmittelbar nördlich grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 "Markland" an. Westlich der Breiten Straße liegt das Baugebiet

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

"Geistkamp" (Bebauungsplan Nr. 21). Beide Pläne setzten "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

3.4 Stadtökologisches Gutachten Selm

Im stadtökologischen Gutachten, das im Jahre 1992 im Auftrage der Stadt Selm vom Kommunalverband Ruhrgebiet vorgelegt wurde, sind die Flächen nördlich und südlich der Neuen Werner Straße dem Grünzug Selm zugeordnet, der ein Element des aus dem Gutachten abgeleiteten stadtökologischen Entwicklungskonzeptes darstellt. Der Grünzug Selm erstreckt sich von der westlichen Stadtgrenze aus entlang des Selmer Baches etwa bis zur Stadtmitte und erfaßt außerdem Flächen nördlich und südlich der Neuen Werner Straße. Der Grünzug wird gebildet aus den bestehenden Freiflächen und den zu integrierenden Siedlungsflächen. Neben seinem vorrangigen Ziel, alle Freiflächen innerhalb des Grünzuges zu erhalten, wird im stadtökologischen Gutachten empfohlen, die Möglichkeiten zur Vernetzung der Einzelflächen auszuloten. Hier könnten auch kleinräumige oder kleinteilige Maßnahmen wie Baum- und Gehölzpflanzungen, Anlage zusammenhängender Pflanzstreifen entlang der Straßen, Krautsäume und Entsiegelungen wirkungsvoll sein.

Die Empfehlung des stadtökologischen Gutachtens, alle Freiflächen innerhalb des Grünzuges Selm zu erhalten, steht im Widerspruch zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 79) und auch des Entwurfes zur Neuaufstellung, der im Hinblick auf den weiterhin bestehenden Wohnungsbedarf, der in der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalyse (1993) nachgewiesen ist, hier ebenfalls Wohnbaufläche ausweist.

In Abwägung der stadtökologischen Belange nach Erhaltung aller Freiflächen innerhalb des Grünzuges Selm und den sich aus einer verantwortungsbewußten Vorsorgepolitik ergebenden Anforderungen an die Stadt Selm, den Wohnbedürfnissen ihrer Bürger Rechnung zu tragen, hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg" beschlossen.

4.0 ERLÄUTERUNG DES PLANKONZEPTES

Das derzeit intensiv bis extensiv landwirtschaftlich genutzte Areal südlich der Neuen Werner Straße steht über die großen Hausgärten der Grundstücke an der Werner Straße bzw. am Hermann-Löns-Weg in Beziehung zum östlich gelegenen Zechenbusch. Ziel der Planung ist es, ökologisch wertvolle Strukturen im Planbereich zu sichern und diese untereinander in Verbindung zu belassen sowie ferner diese Verbindungen mit Bereichen außerhalb des Plangebietes weiterhin zu erhalten. Demzufolge wird der unmittelbar an der Neuen Werner Straße angrenzende kleine Gehölzbestand als "Wald"

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

festgesetzt und von Grünflächen in unterschiedlichen Breiten eingefasst. Nach Westen werden diese Grünfläche durch einen Grünstreifen in einer Breite von etwa 8 bis 10 m verlängert. Nach Osten stellen die "Privaten Grünflächen/Hausgärten" eine Verbindung zwischen dem Waldstück und dem östlich des Plangebietes befindlichen Zechenbusch her.

Weitere Grünstreifen dienen der Gliederung des Baugebietes und nehmen teilweise gleichzeitig das Mulden-Rigolen-System zur Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers auf.

Die Neue Werner Straße soll beidseitig mit Baumreihen bepflanzt werden und so einen Alleecharakter erhalten.

Die geplanten mehrgeschossigen Gebäude ergänzen das vorhandene Haus zu einer Zeile, die im Blickfeld der auf der Werner Straße verkehrenden Autofahrer steht. Hierdurch werden positive, das Fahrverhalten beeinflussende Effekte erwartet, die zu einer der Situation angepaßten Wahl der Geschwindigkeit führen.

Der westliche Teil des Baugebietes wird durch eine von der Breiten Straße abzweigenden Stichstraße erschlossen. Den östlichen Teil durchzieht eine weitere Erschließungsstraße, die vom Hermann-Löns-Weg (gegenüber der Einmündung der Eichenstraße) bis zum geplanten Kreisverkehr (Werner Straße/Neue Werner Straße) reicht. Wegen der ungünstigen Sichtverhältnisse ist ein Anschluß der von Süden heranführenden Planstraße problematisch. Durch einen Kreisverkehr kann die Situation entschärft und gleichzeitig die Geschwindigkeit, vor allem des stadteinwärts fließenden Verkehrs gesenkt werden.

Der Bau des Kreisverkehrs wird jedoch nicht kurzfristig erfolgen können, da weder der Baulastträger der Landstraße noch die Stadt Selm zur Zeit über die hierzu erforderlichen Finanzmittel verfügen. Der Knotenpunkt wird daher vorerst in herkömmlicher Art und Weise ausgebildet. Ziel der Stadt Selm ist es jedoch, die im Bebauungsplan dargestellte Lösung mittelfristig zu realisieren.

Die Planstraßen werden als Mischverkehrsflächen hergestellt. Mittels Querungshilfen, die im Zuge der Landstraße vorgesehen sind, werden fußläufige Verbindungen zu den nördlich gelegenen Siedlungsbereichen geschaffen.

Um ein geringeres Geschwindigkeitsniveau auch innerhalb der Wohnquartiere zu erhalten und dadurch die Sicherheit auf den Wohnstraßen zu erhöhen, werden durchgehende, geradlinig verlaufende Straßen vermieden. Durch den vielfach abgewinkelten Straßenverlauf sollen kleinere, überschaubare Nachbarschaften gebildet werden, die auch der Identifikation der Bewohner mit ihrer unmittelbaren Umgebung dienen.

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

Während zur Neuen Werner Straße in erster Linie 2 1/2-geschossige Mehrfamilienhäuser orientiert sind, bleibt der übrige Bereich 1 1/2- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern vorbehalten und paßt sich so höhenmäßig den Häusern am Hermann-Löns-Weg an. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet.

5.0 ANLASS UND ERFORDERNIS ZUR PLANAUFGSTELLUNG

Die östlich des kleinen Wäldchens an der Werner Straße gelegene größere zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzfläche wird seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Der aus einer Vielzahl von Einzelgrundstücken bestehende westliche Teil des Plangebietes befindet sich mittlerweile überwiegend im Besitz eines einzigen Eigentümers. Die Grundeigentümer haben gegenüber der Stadt ihr großes Interesse an einer Aufplanung und Bebauung ihrer Flächen bekundet.

Der Wunsch der Grundeigentümer, ihre Freiflächen einer Bebauung zuzuführen, kommt den Zielvorstellungen der Stadt entgegen, in den Siedlungsschwerpunkten durch Erschließung von bisher baulich nicht genutzten Flächen Möglichkeiten zur weiteren Wohnraumschaffung eröffnen zu können. Besonders diese, in der Nähe des Stadtzentrums und günstig zum Nahversorgungszentrum Ludgeristraße gelegenen Flächenreserven genießen hinsichtlich einer Besiedlung hohe Priorität, weil sowohl alle öffentlichen als auch privaten Versorgungseinrichtungen günstig zu Fuß oder per Rad in wenigen Minuten erreichbar sind. Mit der Aufplanung und Realisierung der nordwestlich bzw. nördlich gelegenen Baugebiete Geistkamp und Markland wurden bereits von der Stadt Selm Schritte mit dieser Zielrichtung unternommen und das Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche Selm-Altstadt und Selm-Beifang durch eine Besiedlung in aufgelockerter Form mit großzügig bemessenen Grün- und Freiflächen vollzogen. In dieser Folge ist auch das Baugebiet Hermann-Löns-Weg zu sehen.

Neben den städtebaulichen Gründen stellt der weiterhin anhaltende Mangel an Wohnbauflächen und Wohnungen einen weiteren Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes dar. Aufgrund der großen Wohnungsnachfrage ist die Stadt Selm gehalten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Bauflächen zu schaffen.

Die im Auftrage der Stadt durchgeführte Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalyse (1993) kommt zu dem Ergebnis, daß ein dringender Wohnungsbedarf der Bevölkerung vorliegt. Die Analyse stellt fest, daß der Wohnungsbestand zwar kontinuierlich gestiegen ist, aber nicht mit der Einwohnerentwicklung Schritt gehalten hat. Bis zum Jahre 2005 wird ein zusätzlicher Bedarf - je nach Variante der Prognose - zwischen

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

1028 und 1544 Wohnungen betragen. Hiervon werden mehr als die Hälfte in Selm-Altstadt benötigt.

Im Zuge einer Bestandsanalyse wurden im Vorfeld der Arbeiten zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die existierenden Baulücken erhoben. Diese können jedoch zur Bedarfsdeckung aus unterschiedlichen Gründen nur in relativ geringem Maße herangezogen werden. Die Aktivierung des, die Baulücken darstellenden Potentials ist ausschließlich von der Baubereitschaft der jeweiligen Grundeigentümer abhängig.

Mit den Bebauungsplänen Markland und Geistkamp wurde im Ortsteil Selm ein Angebot an Bauplätzen für den Einfamilienhaus- und Mietwohnungsbau geschaffen, das jedoch den vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Bedarf nur tlw. deckt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 Hermann-Löns-Weg wird kurz und mittelfristig ein weiteres Angebot an Bauplätzen für Wohngebäude bereitgestellt werden können. Da die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf den Antrag der Eigentümer der Flächen hin angestoßen wurde, ist eine zügige Realisierung zu erwarten. Vorbereitende Planungen zur Erschließung wurden bereits vom Erschließungsträger veranlaßt.

Aus v.g. Gründen wird das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Hermann-Löns-Weg nach den Bestimmungen des BauGB-Maßnahmegesetzes durchgeführt.

6.0 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und um die Belange aller Betroffenen ausreichend berücksichtigen zu können, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich. Damit eine sinnvolle und auch in gestalterischer Hinsicht befriedigende Lösung erreicht wird, enthält der Bebauungsplan rechtsverbindlich wirkende Festsetzungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig in erster Linie für Wohnzwecke genutzt werden und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht überwiegend dem Charakter der im Plangebiet und an seinen Rändern existierenden Bebauung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilbereiche durch Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (GRZ=0,4; GFZ=0,8 bzw. 1,0) leitet sich aus der umgebenden Bebauung

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

ab. Dabei ist - in Angleichung an die bestehende Bebauung - an der Neuen Werner Straße eine 2 1/2-geschossige Bebauung planerisches Ziel, während sich die Bebauung im inneren Bereich vom Maßstab und von der Höhenentwicklung unterordnen soll. Durch die Festsetzung einer GFZ von 1,0 und der Zahl der Vollgeschosse von II bis III ist an der Werner Straße eine 2 1/2-geschossige Bebauung möglich. Für die restlichen Bauflächen wird eine max. Zweigeschossigkeit bei einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Um hier jedoch den Charakter einer 1 bis 1 1/2-geschossigen Bebauung zu erreichen, wird zusätzlich eine max. Traufhöhe/Firsthöhe festgesetzt. Das Dachgeschoß kann damit ein Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung NRW und somit wirtschaftlich genutzt werden. Die Gebäude sollen Dächer mit einer Dachneigung von einheitlich 45° erhalten. Diese Dachneigung leitet sich ebenfalls aus dem Gebäudebestand ab.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer offenen Bauweise (o) für das gesamte Plangebiet ermöglicht eine flexible Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen und soll zu einer aufgelockerten Bebauung führen. Eine zu starke Verdichtung soll damit auch im Hinblick auf eine ausreichende Durchgrünung verhindert werden. In der festgesetzten offenen Bauweise können den Wünschen der Bauinteressenten entsprechend freistehende Häuser, Doppelhäuser oder kleine Hausgruppen errichtet werden.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche legt grob die Lage der Gebäude auf den Grundstücken fest und begrenzt gleichzeitig die Gebäudetiefe.

Die Bemessung der überbaubaren Flächen läßt den Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für eine differenzierte Gebäudegestaltung. Dennoch wird damit eine zu stark verspringende Lage der Gebäude auf den Grundstücken verhindert.

6.4 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht vor, vorhandene Grünstrukturen soweit wie möglich zu erhalten. Dies gilt insbesondere für das Wäldchen an der Neuen Werner Straße (Festsetzung: Wald/Immissionsschutzwald) sowie die strukturreichen Gärten, die zu der vorhandenen Bebauung Neue Werner Straße Nr. 62 bis 80 bzw. Hermann-Löns-Weg 35/37) gehören. (Festsetzung: Private Grünfläche-Hausgärten)

Innerhalb des Schutzabstandes zum Wald werden Spielbereiche angeordnet (Festsetzung: Öffentliche Grünfläche-Parkanlage/Spielwiese).

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

Weitere Grünflächen dienen der Gliederung des Baugebietes und auch zur Aufnahme von Mulden, in die das Oberflächenwasser geleitet werden muß.

Auf den festgesetzten Grünflächen sind Bäume, Sträucher oder sonstige Gehölze anzupflanzen und zu erhalten. Ferner werden im Bereich der Planstraßen Bäume vorgesehen, deren Standorte jedoch erst dann genau festgelegt werden, wenn die neuen Grundstücksgrenzen und evtl. Grundstückszufahrten bekannt sind.

Im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser werden die Standorte der Garagen bzw. Stellplätze im Bebauungsplan durch die Festsetzung von "Gemeinschaftsanlagen" gekennzeichnet, damit eine geordnete Unterbringung dieser Einrichtungen erreicht wird.

Südwestlich der Planstraße E wird die Ausweisung einer "Gemeinschaftsanlage-Mülltonnen "M" erforderlich, weil die am Ende dieser Planstraße vorgesehene Wendeanlage das Wenden von Müllfahrzeugen nicht zuläßt. Am Abfuhrtage müssen die Müllbehälter an der gekennzeichneten Stelle abgestellt werden.

Für das Bebauungsplangebiet geltend ferner textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu formulieren. Sie betreffen tlw. auch gestalterische Inhalte.

7.0 VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

Das Plangebiet wird im Norden durch die Neue Werner Straße/Werner Straße (L 507) begrenzt, deren Verkehrslärm auf das Gebiet einwirkt.

Bereits im Jahre 1990 hat das Institut für Umweltmeßtechnik, Velbert, eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt, die sich mit den Auswirkungen des Straßenverkehrslärms befaßt. Bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von etwa 5.200 Kfz/24 h wurden durch das IFU Mittelungspegel von 60/50 dB (A) tags/nachts berechnet, die auf einen Abstand von etwa 35 bis 40 m zur Straße bezogen sind.

Die Aussagen des Gutachtens wurden auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten überprüft. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen beträgt:

Zählung	DTV 1995	8.407 Kfz/24 h
Prognose	DTV 2010	9.752 Kfz/24 h

(Anteil des Schwerverkehrs = 4,8%)

308

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

Mit Hilfe der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthaltenen Diagramme zur Abschätzung der Immissionen wurden die Immissionspegel unter Zugrundelegung des ungünstigeren Prognosewertes mit folgendem Ergebnis überprüft:

Bezogen auf einen Abstand von ca. 25 m (nächstgelegene Baugrenze/L 507) herrschen Mittelungspegel von

64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts.

(Anmerkung: Die in der DIN 18005 dargestellten Diagramme zur Abschätzung der Straßenverkehrsimmissionen gehen von unterschiedlichen Straßenklassen aus. Im vorliegenden Falle wurde die Werner Straße als Gemeindestraße eingestuft, weil die sog. Standardeingangsdaten wie Anteil des Schwerverkehrs und zulässige Höchstgeschwindigkeit denen einer Gemeindestraße entsprechen.)

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", die bei 55/45 dB (A) tags/nachts liegen, werden überschritten. Der Bebauungsplan sieht aus diesem Grunde vor, daß Schutzvorkehrungen in Form von Schallschutzfenstern und der Berücksichtigung der lärminintensiven Bereiche bei der Grundrißplanung erfolgen sollen. Fenster, von denen ein Sichtkontakt zur Werner Straße besteht, müssen der Schallschutzklasse III der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) entsprechen. Fenster der Schallschutzklasse III bewirken eine Lärminderung von 35 bis 39 dB (A).

Sofern Wohn- und Schlafräume nicht über geschützt liegende Fenster belüftet werden können, sind in diesen Räumen schalldämmte Dauerlüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungseinrichtung darf den Schallschutz nicht verschlechtern. Aufgrund der heute üblichen Massivbauweise erübrigt es sich, ein Schalldämm-Maß für die Außenwände der Gebäude vorzuschreiben, weil diese in Folge ihres Gewichtes über eine ausreichende Dämmwirkung verfügen.

Bei Beachtung der v.g. passiven Schutzmaßnahmen werden die Vorgaben erfüllt, die das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluß vom 17.05.1995 formuliert hat:

Maßnahmen des passiven Schallschutzes erfüllen die ihnen zuge dachte Schutzwirkung, wenn im Wohnbereich eine gute Sprachverständlichkeit auch bei entspannter Unterhaltung über größere Entfernung gegeben ist. Dies ist sichergestellt, wenn der Beurteilungspegel im Innenraum während der Kommunikation 40 dB (A) nicht übersteigt. Mit Verkehrslärm bedingten Schlafstörungen ist dann nicht zu rechnen, wenn ein Pegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird.

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

Da der Begriff des Wohnens sowohl das Leben innerhalb des Gebäudes umfaßt als auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielflächen und sonstige Grün- und Freiflächen, muß auch eine angemessene (störungsarme) Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleistet sein. Dies berücksichtigt der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen. Die Baukörper müssen so angeordnet werden, daß die Außenwohnbereiche weitestgehend vor Lärm geschützt liegen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, beispielsweise in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles, werden aus folgenden Gründen abgelehnt:

Die Neue Werner Straße (L 507) wird auch innerhalb der bebauten Ortslage mit relativ hohen Geschwindigkeiten befahren. Ursache hierfür ist ihr guter Ausbau. Der auf ihrer Nordseite parallel verlaufende Lärmschutzwall unterstreicht den durch den großzügigen Ausbau entstehenden Eindruck der Dynamik. Dieser Eindruck würde durch einen weiteren Lärmschutzwall auf der Südseite der Straße noch verstärkt. Da ein Lärmschutzwall nur eine eingeschränkte Schutzwirkung hat - weil er die oberen Geschosse nicht vom Lärm abschirmen kann - soll auf den Bau eines Walles verzichtet werden.

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dies bedeutet, daß die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und daß von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann (Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 - I A 33-16.21-2/Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau DIN 18005 Teil I, Ausgabe Mai 1987).

Zur Beurteilung der Mittelungspegel können hilfsweise auch die Aussagen der (jüngeren) 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die folgende Immissionsgrenzwerte in Allgemeinen Wohngebieten vorsieht:

59 dB (A) tags, 49 dB (A) nachts.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäude-seiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 10 dB (A) gemindert werden.

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

Insofern werden bei den auf der Südseite der Gebäude gelegenen Freibereiche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV beachtet.

Infolge der Entfernung und durch die Schutzwirkung der vorgelagerten Bebauung brauchen keine weiteren Schutzmaßnahmen für die weiter von der Landstraße abgelegenen Gebäude vorgesehen zu werden, die südlich der Planstraßen geplant sind.

8.0 UNTERSUCHUNG AUF ALTLASTEN

Aufgrund der planerischen Sorgfaltspflicht und des Abwägungsgebotes in der Bauleitplanung ist die Stadt Selm verpflichtet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefahren zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Gebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen könnten.

Das Institut für Umweltschutz der Universität Dortmund (INFU) wurde daher mit der Durchführung bodenhygienischer Untersuchungen beauftragt.

Im Rahmen einer historischen Recherche hat das INFU in einem Teilbereich (Wäldchen an der Neuen Werner Straße) des Plangebietes einen Altlastenverdacht ermittelt. Der betreffende Bereich wurde bis zum Bau der Neuen Werner Straße als Schrottplatz genutzt. Der nördliche, größere Abschnitt dieses Schrottplatzes wurde bereits im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Markland" (September 1990) untersucht. Dabei wurden in den untersuchten Proben (Boden und Bodenluft) keine erhöhten Schadstoffbelastungen festgestellt. Da auf Schrottplätzen u.a. auch mit kleinräumigen Kontaminationen (ausgetretene Kfz-Betriebsflüssigkeiten) gerechnet werden muß, wurden vom INFU für den südlichen Schrottplatzbereich vorsorglich technische Untersuchungen vorgeschlagen. Die Untersuchungskonzeption war so angelegt, daß in einer ersten Stufe mit einem geringen Aufwand die notwendigen Erkenntnisse über die möglichen Kontaminationspotentiale ermittelt werden konnten.

Das INFU kommt zu folgender abschließenden Beurteilung: Weder bei den technischen Untersuchungen (Rammkernsondierungen und Oberbodenprobenahme) noch bei einer eingehenden Ortsbegehung ergaben sich Hinweise auf möglicherweise belastete Anschüttungen oder andere Auffälligkeiten. Auch die untersuchten Oberbodenmischproben zeigen keine Auffälligkeiten bei den untersuchten Parametern.

Die vorgenommenen Untersuchungen ergeben somit keinerlei Hinweise auf mögliche Schadstoffbelastungen im Bereich des Untersuchungsgebietes.

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

Mögliche kleinräumige Belastungen im Bereich des ehemaligen Schrottplatzes infolge ausgelaufenen Betriebsflüssigkeiten etc. können jedoch anhand des minimalen Untersuchungsprogramms nicht vollends ausgeschlossen werden. Bei evtl. Bauvorhaben (Baugrubenerstellung) innerhalb und am Rande des Untersuchungsgebietes sollte daher von fachlicher Seite auf mögliche Auffälligkeiten, beispielsweise Ölgeruch, geachtet werden.

Der auf einen möglichen Altlastenverdacht hin untersuchte Bereich ist im Bebauungsplan als Immissionsschutzwald festgesetzt. Der Wald wird von öffentlichen Grünflächen, die als Spielwiese und Parkanlage genutzt werden sollen, umschlossen. Eine Wohnbebauung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Der Empfehlung des INFU entsprechend, ist die Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, daß bei evtl. Bodenbewegungen, die im Rahmen der Realisierung der Planung vorgenommen werden, auf mögliche Auffälligkeiten geachtet wird.

Sollten mit Schadstoffen kontaminierte Aushubmassen anfallen, sind diese getrennt zu lagern und in Abhängigkeit der Ergebnisse geeignete Analysen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der kontaminierten Bodenmaterialien ist der Unteren Abfallbehörde des Kreises Unna zuzusenden.

9.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln, ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Ziel der Planung ist es daher, einerseits dem dringenden Bedarf an neuen Wohnungen nachzukommen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

Aufgrund seiner Festsetzungen bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 4 des Landschaftsgesetzes NW vor. Der Bebauungsplan muß planerische Vorsorge für eine weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen und deren Ausgleich bzw. Ersatz treffen.

Um den aus den Bebauungsplan resultierenden landschaftsrechtlichen Eingriff beurteilen zu können, wurde im Jahre 1994 vom Büro für Landschaftsplanung Nowak, Dortmund, ein Grünordnungsplan erstellt, in dem auch der Eingriff bewertet und bilanziert wurde. Im Zuge der Detailbearbeitung des Bebauungsplanes wurden Änderungen am Plan erforderlich, jedoch unter Beibehaltung seiner Grundkonzeption. Die Eingriffbilanzierung wurde daher hinsichtlich des Soll-Zustandes aktualisiert.

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

Für die Bilanzierung wurde das Bewertungsmodell der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna angewendet. Dabei wird der heutigen Bestandsituation der auf Grundlage des Bebauungsplanes vorbereitete Eingriff gegenüber gestellt. Um den Eingriff bilanzieren zu können, werden den vorhandenen und geplanten Nutzungs- bzw. Biotoptypen entsprechend ihrer ökologischen Bedeutung Wertfaktoren zugeordnet, die der Wertliste des o.g. Bewertungsmodelles entnommen sind.

Die Bewertung der Ist-Situation beschränkt sich - abweichend vom Grünordnungsplan - auf den Teilbereich des Plangebietes, der infolge der Planung eine Änderung erfährt. Zur Bewertung der Flächen wurde auf die Beurteilungskriterien des Grünordnungsplanes zurückgegriffen, der sich wiederum am Bewertungsmodell des Kreises Unna orientiert hat.

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

9.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Ist-Zustand der Eingriffsfläche

Lfd. Nr.	Fläche	Größe (qm)	Wertfaktor	Listen-Nr.	Biotopwert
1.	Neue Werner Straße (nicht bewertet)	0	0	0	0
2.	vegetationsfreie, unversiegelte Schotterfläche (gegenüber der Einmündung Eichenstr. in den Hermann-Löns-Weg)	170	0,1	2	17
3.	bewachsener Feldweg	680	0,3	18	204
4.	Nutzgarten u. Scherrasen, strukturarm (div. Teilflächen)	5.300	0,3	14	1.590
5.	Hausgarten mit Obstgehölzen, strukturreich	420	0,4	22	168
6.	Baumschule (2 Teilflächen)	1.100	0,3	7	330
7.	Acker, intensiv genutzt	10.740	0,3	13	3.222
8.	Fettweide, artenarm und übernutzt (-0,1)	7.780	0,4	28	3.112
9.	Grünland, mäßig genutzt (+0,05)	9.500	0,55	28	5.225
10.	Grünlandbrache (+0,05)	9.900	0,55	29	5.445
11.	Gebüsch aus Ziergehölzen (Lage:Hermann-Löns-Weg)	110	0,5	30	55
12.	Gartenbrachen	1.300	0,4	23	520
Summe:		47.000			19.888

Gesamtbiotopwert Ist-Zustand 19.888



Bewertung des Eingriffes zum Bebauungsplan Nr. 70
 „Hermann-Löns-Weg“

BESTANDSPLAN Maßstab 1:1000

- Umgrenzung des bewerteten Bereiches
- Neue Werner Straße und vorh. Waldfläche
- vegetationsfreie, unversiegelte Schotterfläche
- bewachsener Feldweg
- Nutzgarten u. Scherrasen, strukturartr
- Hausgarten mit Obstgehölzen, strukturreich
- Baumschule
- Acker, intensiv genutzt
- Feldweide, artenarm und übernutzt
- Grünland, mäßig genutzt
- Grünlandbrache
- Gebüsch aus Ziergehölzen
- Gartenbrachen

314



Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

Soll-Zustand					
Lfd. Nr.	Biotop/Nutzungstyp	Größe (qm)	Wertfaktor	Listen Nr.	Biotopwert
1.	Netto-Bauland	32.000	--	--	--
1.1	bei GRZ = 0,4 dürfen bebaut bzw. versiegelt werden (mit anschl. Versickerung)	12.800	0,1	2	1.280
1.2	Hausgärten, strukturreich	19.200	0,4	22	7.680
2.	Öffentl. Grünfläche				
2.1	Flächen zur Rückhaltung/ Versickerung des Oberflächenwassers, naturnah gestaltet, wechselfeucht	2.400	0,8	41/42	1.920
2.2	Parkanlage, naturnah gestaltet, mit integrierten Spielbereichen und Versickerungsmulde	4.700	0,4 ¹⁾	31	1.880
3.	Private Grünflächen- Hausgärten (im BPlan förmlich festgesetzt)	2.700	0,4	22	1.080
4.	Öffentl. Verkehrsfläche (Straßen/Wege) mit anschl. Versickerung	5.200	0,1	2	520
5.	Anlage von priv. Hecken/Grünstreifen	2.000	0,4 (0,8) ³⁾	34	800
6.	Einzelbäume im Bereich der Planstraßen, Anzahl: 50 ²⁾ ; Wirkungsbereich: 50 qm	2.500	0,4 (0,8) ³⁾	40	1.000
Summe:		47.000			16.160

Gesamtbiotopwert Soll-Zustand: 16.160

¹⁾Die in die naturnah gestaltete Grünfläche integrierten Spielbereiche führen - wegen ihrer intensiven Nutzung - zu einer Abwertung; daher wird ein mittlerer Wertfaktor von 0,4 angesetzt.

³⁾Bewertung erfolgte bereits tlw. bei Ziffer

²⁾Anzahl der Baumstandorte wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

9.2 Ökologisch wirksame Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht förmlich festgesetzte öffentliche und private Grünfläche in einer Gesamtgröße von ca. 7.100 qm vor. Ferner sind weitere Flächen mit einem Pflanzgebot belegt, auf denen in erster Linie Hecken angelegt werden sollen. Hecken wurden dort zwingend durch Planzeichen festgesetzt, wo sie zur Gliederung und Gestaltung des Baugebietes erforderlich sind und ferner die notwendige, für die tägliche Praxis geforderte Flexibilität des Planes nicht beeinträchtigen.

Die landschaftsrechtlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen geregelt. Sie betreffen

- * die Anlage von Hecken/Ausgestaltung von Pflanzstreifen.
- * Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, die sich auf die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen beziehen,
- * den weitestgehenden Erhalt der strukturreichen Gärten im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Werner Straße,

Auch die Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NW, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, haben tlw. landschaftspflegerischen Inhalt:

- * Eingrünung der Stellflächen für Müllboxen,
- * Minimierung der Zufahrtsflächen zu Carports und Stellplätzen,
- * wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung dieser Zufahrten und Stellflächen,
- * Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze,
- * Eingrünung der Stellflächen für Carports und Garagen.

Ökologisch positiv wirkt sich außerdem die Speicherung, Sammlung und Versickerung des Oberflächenwassers aus, die nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan sondern in dem öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrag geregelt wird und dadurch ebenfalls Verbindlichkeit erhält.

9.3 Abwägung des Eingriffes

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von rd. 3.700 Punkten.

Bei einer Begrünung der Neuen Werner Straße, wie sie im Bebauungsplan dargestellt ist, kann durch die Endsiegelung im Bereich der Baumscheiben und die Neupflanzung von ca. 100 Bäumen das Defizit nahezu ausgeglichen werden.

117

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

(Wirkungsbereich der Bäume ca. $50 \text{ m}^2 \times 100 \times 0,8 =$ Biotopwert von 4.000 Punkten)

Eine weitere Kompensation kann zusätzlich durch Fassadenbegrünungen erreicht werden, die noch nicht bewertet werden können, da die begrünte Fläche zur Zeit nicht quantifizierbar ist.

Ein vollständiger Ausgleich bzw. Ersatz kann innerhalb des Plangebietes vorerst nicht erreicht werden. Zusätzliche Maßnahmen im Außenbereich könnten rein rechnerisch eine vollständige Kompensation herbeiführen, würden jedoch den benachbarten Landschaftsraum, der bereits mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestattet ist, weiter anreichern.

Sinnvoller erscheint es aber, möglichst am Ort des Eingriffes auf Verbesserungen hinzuwirken. Hierzu dient die Gesamtheit der im Bebauungsplan enthaltenen landschaftspflegerischen Festsetzungen sowie die durch den Erschließungsvertrag geregelte Versickerung des Oberflächenwassers und auch die von den privaten Bauherren zu erwartenden ökologischen Maßnahmen, die auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

Letztlich wird die Summe aller Einzelmaßnahmen zwar nicht zu einem vollständigen Ausgleich des Eingriffes führen. Das Zusammenwirken aller Faktoren kann jedoch dazu beitragen, die ökologischen Verhältnisse in diesem Bereich des Stadtgebietes insgesamt nicht zu verschlechtern.

Durch die Bebauung der innerhalb des besiedelten Stadtbereiches gelegene Freifläche wird die Inanspruchnahme von Freiraum am Stadtrand vermieden.

10.0 VERKEHRLICHE ERSCHLIEBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die überörtliche L 507 an und verfügt daher über günstige äußere Erschließungsvoraussetzungen.

Der westliche Teil des Baugebietes wird durch eine von der Breiten Straße abzweigende Stichstraße erschlossen. Den östlichen Teil durchzieht eine weitere Erschließungsstraße, die vom Hermann-Löns-Weg (gegenüber der Einmündung Eichenstraße) bis zum geplanten Kreisverkehr (Werner Straße/Neue Werner Straße) reicht. Wegen der ungünstigen Sichtverhältnisse ist ein Anschluß der von Süden heranführenden Planstraße problematisch.

Durch einen Kreisverkehr kann die Situation entschärft und zusätzlich die Geschwindigkeit, vor allem des stadteinwärts fließenden Verkehrs, gesenkt werden. Der Bau des Kreisverkehrsplatzes wird jedoch nicht kurzfristig erfolgen können, da weder der Baulastträger der Landstraße noch die Stadt Selm

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

hierfür zur Zeit über Mittel verfügen. Der Knotenpunkt wird daher vorerst als Straßenkreuzung ausgebildet. Ziel der Stadt ist es jedoch, mittelfristig die im Bebauungsplan dargestellten Lösungen zu verwirklichen.

Dies gilt auch für die Begrünung der Landstraße sowie den Einbau von Querungshilfen, die eine fußläufigen Verbindung zu den nördlich gelegenen Siedlungsbereichen schaffen.

Die Planstraßen innerhalb des Plangebietes werden als Mischverkehrsflächen hergestellt. Um ein geringeres Geschwindigkeitsniveau auch innerhalb der Wohnquartiere zu erhalten und dadurch die Sicherheit auf den Wohnstraßen zu erhöhen, werden durchgehend, geradlinig verlaufende Straßen vermieden. Durch den vielfach abgewinkelten Straßenverlauf sollen kleinere, überschaubare Nachbarschaften gebildet werden, die auch der Identifikation der Bewohner mit ihrer unmittelbaren Umgebung dienen.

An der Einmündung der Planstraße C in die L 507 werden Sichtfelder festgesetzt, die zumindest eine ausreichende Anfahrtsicht gewährleisten. Die Anfahrtsicht gestattet Kraftfahrern, die mit einem Augabstand von 3 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße warten, mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kraftfahrer aus dem Stand in die übergeordnete Straßen einfahren zu können.

Soweit die Sichtfelder innerhalb privater Flächen liegen, gilt aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes hierfür eine Nutzungsbeschränkung dahingehend, daß bauliche Anlagen, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sowie jegliche sonstige Nutzung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberkante, unzulässig ist.

Innerhalb des Plangebietes ist die Regelung "Rechts vor Links" vorgesehen. An den Knotenpunkten der Planstraßen sind in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h notwendigen Sichtverhältnisse auch ohne Nachweis gegeben.

11.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

11.1 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Trinkwasser, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die zu erweiternden Netze der Versorgungsträger. Gleiches gilt für die Anlagen der Telekommunikation.

11.2 Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind sowohl entlang der Kreisstraße im Zentrumsbereich als auch nördlich des Plangebietes im Bereich des Nebenzentrums Ludge-

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

ristraße vorhanden. Beide Zentren können auch zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden.

11.3 ÖPNV-Anschluß

Auf der, in einer Entfernung von etwa 300 m zum Plangebiet gelegenen Kreisstraße (B 236) verkehrt die Linie 530 des Regionalverkehrs Münsterland. Der Bus verbindet das Plangebiet mit den Selmer Ortsteilen und den Nachbarstädten Lünen und Olfen. Der nächstgelegene Haltepunkt der DB-Linie Dortmund-Gronau befindet sich in Selm-Beifang, westlich des Bebauungsplangebietes, in einer Entfernung von etwa 1.300 m. In den Spitzenstunden besteht stündlich die Möglichkeit, die Städte Lünen und Dortmund zu erreichen.

11.4 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem auf der Grundlage eines Konzeptes, das vom Ingenieur-Büro Wilm Böcker aus Essen entwickelt wurde.

Wegen der tlw. ungünstigen Versickerungsbedingungen im Plangebiet ist eine Kombination von Regenwasserver-sickerung/Regenwasserrückhaltung und Regenwasserableitung vorgesehen. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird - ggfs. nach Zwischenschaltung einer privaten Zisterne zur Regenwassernutzung oder, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, eines Sickerschachtes - den innerhalb der öffentlichen Flächen befindlichen Mulden bzw. Rigolen zugeführt. Die Mulden sind so dimensioniert, daß das Regenwasser dort gesammelt wird und langsam durch eine Bodenpassage infiltrieren kann und durch physikalische, chemische und biologische Prozesse in der belebten Bodenschicht einer Reinigungsleistung unterzogen wird.

Die Mulden haben Anschluß an die im Straßenbereich befindlichen Rigolen, die aus einem Füllmaterial mit hohem Porenvolumenanteil bestehen. Das Wasser wird dort gespeichert und kann in Abhängigkeit von den örtlichen Bodenverhältnissen in den Untergrund versickern.

Bei Überschreiten der Versickerungskapazität wird das überschüssige Wasser kontrolliert über ein Dränrohr der nächsten Rigole zugeführt und gelangt letztlich in den städtischen Regenwasserkanal. In Teilbereichen des Plangebietes kann das Regenwasser nicht in einer Mulde gespeichert werden, sondern muß direkt der Rigole zugeleitet werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über neu zu verlegende Kanäle den Hauptsammelleitungen in der Breiten Straße bzw. dem Hermann-Löns-Weg zugeführt.

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

12.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Der Zuschnitt der Grundstücke und die derzeitigen Besitzverhältnisse machen zur Durchführung der Planung und zur Verwirklichung ihrer Zielsetzungen eine Neugestaltung der Grundstücke erforderlich.

Die Neuordnung wird auf privater Basis angestrebt. Zusätzlich wurden jedoch bodenordnende Maßnahmen gem. § 46 BauGB angeordnet.

13.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan werden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler vorhanden.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, der sich auf Bodendenkmäler bezieht. Aufgrund der hier bestehenden Lage im mittelalterlichen Siedlungsbereich können bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt werden. Der Hinweis soll bei der Realisierung der Planung Berücksichtigung finden, damit evtl. auftretende Bodenfunde gesichert werden können.

14.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 8,32 ha. Darin sind vorhandene Straßenflächen mit ca. 1,54 ha, bereits bebaute Flächen mit 1,79 ha sowie das vorhandene Waldstück an der Neuen Werner Straße mit 0,29 ha enthalten.

Die Fläche des neu zu erschließenden Brutto-Baulandes beträgt ca. 4,70 ha, die sich wie folgt aufgliedert:

-	Netto-Bauland ca.	3,47 ha
-	Straßen- und Wege ca.	0,52 ha
-	Grünanlagen (Kompensationsfläche, Mulden/Rigolen, Parkanlage/Spielwiese) ca.	0,71 ha

15.0 WOHNBILANZ

Aufgrund des im Bebauungsplan dargestellten Bebauungsvorschlages können etwa 144 Wohneinheiten entstehen, die sich wie folgt verteilen:

-	60 WE in 10 Mehrfamilienhäusern
-	37 WE in 25 freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern
-	47 WE in 47 Doppelhäusern/Hausgruppen.

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

Anstelle der Mehrfamilienhäuser können auch 2 1/2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser als freistehende Einzelhäuser oder in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen errichtet werden.

Bei einer angenommenen Belegungsziffer von 3 Personen je Wohneinheit wird mit Realisierung der Planung neuer Wohnraum für ca. 432 Bewohner geschaffen.

16.0 REALISIERUNG DER PLANUNG

Zur Realisierung der Planung wird die Stadt Selm einen Erschließungsvertrag abschließen. Die aufgrund einer Kostenschätzung ermittelten Erschließungskosten in Höhe von ca. 1 Mio.DM werden auf die erschlossenen Baugrundstücke umgelegt.

17.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das Bebauungsplangebiet gelten textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu formulieren. Ferner haben sie tlw. stadtgestalterische Inhalte.

Die textlichen Festsetzungen betreffen die Höhe baulicher Anlagen, Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der Baugrenzen, Regelungen zu Lärmschutzmaßnahmen und die Zulässigkeit von Nebenanlagen. Ferner enthält der Bebauungsplan landschaftspflegerische Festsetzungen, die aus dem Grünordnungsplan abgeleitet sind. Das Erfordernis der Festsetzungen wird auch an anderer Stelle in dieser Begründung dargelegt.

Weitere textliche Festsetzungen sind als Gestaltungsvorschriften gem. § 9 in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW vorgesehen. Die Gestaltungsvorschriften lassen eine große Vielfalt in der äußeren Erscheinung der Gebäude zu. Sie beziehen sich auf ihre bestimmenden und augenfälligen Merkmale und regeln auch die Gestaltung des Gebäudeumfeldes.

Durch die Vorschriften zur Gestaltung der Stellplätze, Carports und Garagen werden die Nebengebäude zu kleinen Einheiten zusammengefaßt und so in die Gesamtanlage besser eingebunden.

Dachgauben und Dacheinschnitte werden durch die Gestaltungsvorschriften auf max. Abmessungen begrenzt, um ein ausgewogenes Verhältnis der Gebäudeproportionen zu den Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten zu gewährleisten.

Trotz der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten soll, unter Vermeidung von Uniformität, ein möglichst weitgehendes Maß an Geschlossenheit und Harmonie im Straßenbild erreicht werden, die - vorwiegend unbewußt - einen positiven Gesamteindruck

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg"

erzeugen. Insbesondere durch die Dachform und die Dachneigung, die Firstrichtung und die Außenwandgestaltung kann das äußere Erscheinungsbild der Gebäude aufeinander abgestimmt werden.

Diese verbindlichen gestalterischen Bestimmungen werden aus städtebaulichen Gründen als notwendig und angemessen und auch als den Bauherren zumutbar angesehen.

18.0 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in zeichnerischer und textlicher Form. Die nachrichtlichen Darstellungen, wie beispielsweise die der geplanten Gebäude und der Grundstücksgrenzen dienen der Verständlichkeit und "Lesbarkeit" des Planes.

Mit den textlichen Hinweisen wird auf unmittelbar geltende andere Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

19.0 ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Der Stadtrat hat sich hiermit auseinandergesetzt. Das Ergebnis der Abwägung aller Belange wird in dieser Satzungs begründung dargelegt. Aus der beigefügten Anlage sind die vorgetragenen Anregungen und Bedenken, die Stellungnahme der Stadtverwaltung und der Beschluß des Stadtrates ersichtlich.

Selm, den 18.09.1997



Vaerst

ANLAGE

323

zur Satzungsbeurkundung vom 18.09.1997 zum Bebauungsplan Nr. 70

"HERMANN-LÖNS-WEG"

Der Bau- und Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 09.01.1997 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg" beschlossen.

Der Planbereich umfaßt - grob begrenzt - die Freiflächen zwischen der Neuen Werner Straße und der Bebauung am Hermann-Löns-Weg, bzw. an der Emanuelstraße und Josefstraße.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 17.03.1997 bis zum 19.04.1997 durchgeführt.

Von den 43 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange haben 19 eine Rückmeldung abgegeben, von denen 14 zur Planung weder Anregungen noch Bedenken mitgeteilt haben:

Anregungen und Bedenken haben folgende Träger öffentlicher Belange vorgetragen:

1. Deutsche Telekom AG, Niederlassung Münster, 07.03.1997

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserer Niederlassung Münster, BZN 64 (Bezirksbürozugangsnetz) Lüdinghausen, Rohrkamp 26, 59348 Lüdinghausen, Tel.: 02591/260, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung der Deutschen Telekom kann dahingehend nachgekommen werden, daß die Niederlassung in Münster so früh wie möglich über den Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet wird. Die von der Telekom gewünschte Frist zur Unterrichtung von 6 Monaten kann erfahrungsgemäß jedoch nicht immer eingehalten werden.

Beschlußvorschlag:

Der Anregung der Deutschen Telekom AG vom 07.03.1997 wird dahingehend stattgegeben, daß sie so früh wie möglich über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet wird.

2. VEW Energie AG, Bezirksdirektion Münster, 10.04.1997

Die VEW bittet, die im Bereich der Neuen Werner Straße vorhandenen 10 kV-Kabel nachrichtlich in den Planunterlagen darzustellen und die Trassen - soweit diese nicht durch den Stromkonzessionsvertrag bereits abgesichert sind - mit einem Leitungsrecht zu belegen.

Es ist vorgesehen, die Versorgung der geplanten Bebauung mit elektrischer Energie über die im südlichen Teil bereits vorhandene und ausgewiesene Trafostation und zusätzlich über eine außerhalb des Plangebietes bestehende Station vorzunehmen. Aus diesem Grund bittet die VEW, die Trasse zwischen dem Ende der Planstraße E und dem Hermann-Löns-Weg auf der gesamten Länge mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der VEW Energie AG auszuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung der VEW, die vorhandenen 10 kV-Kabel im Bereich der Neuen Werner Straße nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen, kann gefolgt werden. Die Kabel, die auf der Südseite der Straße liegen, wurden größtenteils innerhalb privater Grundstücke verlegt. In den Bebauungsplan könnte zwar zur Absicherung der Kabel die Festsetzung Leitungsrecht aufgenommen werden, mit der Folge, daß die von dieser neuen Festsetzung betroffenen privaten Grundeigentümer und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt werden müßten.

Andererseits begründet diese Festsetzung im Bebauungsplan noch kein Leitungsrecht. Ein Leitungsrecht kann nur in Verhandlungen mit den jeweiligen privaten Eigentümern durch grundbuchliche Eintragung eingeräumt werden. Insofern kann auf die Aufnahme einer solchen Festsetzung in den Bebauungsplan verzichtet werden.

Im Prinzip die gleiche Problematik betrifft der Wunsch der VEW, zwischen dem Ende der Planstraße E und dem Hermann-Löns-Weg ein Leitungsrecht eintragen zu lassen. Auch hier wären ausschließlich private Grundstücke betroffen, zudem tlw. Grundstücke, die keinerlei Vorteil von der vorliegenden Planung genießen. Es ist daher anzunehmen, daß die betroffenen Grundeigentümer kein Interesse an der Belastung ihrer Grundstücke mit einem Leitungsrecht und der anschließenden Kabelverlegung haben. Der VEW kann nur empfohlen werden, durch Verhandlungen mit den Eigentümern die Eintragung eines Leitungsrechtes zu erreichen.

Beschlußvorschlag:

Den Anregungen der VEW Energie AG, Bezirksdirektion Münster, vom 10.04.1997, die im Bereich der Neuen Werner Straße vorhandenen 10 kV-Kabel nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird stattgegeben.

Die Festsetzung von Leitungsrechten auf den privaten Flächen erübrigt sich, weil die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan noch kein tatsächliches Recht begründet, sondern nur durch Verhandlungen mit den jeweiligen Eigentümern erreicht werden kann.

3. Freiwillige Feuerwehr der Stadt Selm, 29.04.1997

Bedenken gegen die Festsetzungen ergeben sich aus der Sicht der Feuerwehr insofern, als daß die westlich gelegene, aus 4 Einheiten bestehende Gebäudekette derart weite Abstände zum öffentlichen Verkehrsraum aufweist, daß eine Erreichbarkeit mit der Feuerwehrdrehleiter nicht möglich ist.

Die Feuerwehr schlägt vor, bei der Ausstellung der entsprechenden Baugenehmigungen durch Auflagen sicherzustellen, daß in der für Stellplätze, Garagen und Carports vorgesehenen Fläche ausreichend Stellmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr - insbesondere der Drehleiter - vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung der Feuerwehr betrifft die Hauszeile, die in Verlängerung des bereits an der Ecke Neue Werner Straße/Breite Straße befindlichen Mehrfamilienhauses entstehen soll. Die Häuser wurden von der Planstraße A abgerückt, um die Freibereiche der Wohnungen wie Balkone, Terrassen oder die Spielmöglichkeiten für Kleinkinder auf der Sonnenseite der Häuser anzuordnen.

§ 5 der Bauordnung (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) regelt die Beschaffenheit und Dimensionierung der Rettungswege für Feuerwehrfahrzeuge und ist bei der Gebäudeplanung zu beachten.

Beschlußvorschlag

Den Anregungen und Bedenken der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Selm vom 29.04.1997 wird dahingehend stattgegeben, daß im Zuge der Gebäudeplanung der § 5 der Bauordnung entsprechend berücksichtigt werden muß.

4. Kreis Unna, 06.05.1997

Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus gesundheitlicher Sicht Bedenken gegen die Durchführung des Planungsvorhabens in der vorliegenden Form.

4.1 Hinsichtlich des Schallschutzes wurde der Bebauungsplan gegenüber dem Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange insoweit geändert, daß auf die zuvor geplante Errichtung von Lärmschutzwällen verzichtet werden soll. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargestellt, daß nach einer Grobabschätzung die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" tags und nachts um 9 dB (A) für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden.

Durch die vorgesehene Änderung wird aus gesundheitlicher Sicht eine Verschlechterung der Immissionssituation bewirkt. Richtpegelüberschreitungen sind nachts aus gesundheitlicher Sicht besonders kritisch zu beurteilen. Nach dem Beiblatt zu der DIN 18005 Teil 1, Mai 1987, ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) bei nur tlw. geöffneten Fenstern ungestörter Schlag häufig nicht mehr möglich.

Aus amtsärztlicher Sicht erfordert die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb dieses vorbelasteten Bereiches technische und bauliche Maßnahmen, die gesunde Wohnverhältnisse nur in unzureichendem Maße ermöglichen. So ist z.B. der Einbau von schallgedämpften Dauerlüftungen aus gesundheitlicher Sicht kein Ersatz für das Öffnen von Fenstern.

Es wurde aufgrund der geänderten Planung kein aktuelles lärm-schutztechnisches Gutachten erstellt, sondern lediglich eine Grobabschätzung der Immissionssituation. Aufgrund der Bedeutung der Änderung des Bebauungsplanes, in dem nunmehr kein Lärmschutzwall, sondern lediglich passiver Schallschutz vorgesehen wird, hält der Kreis Unna eine gutachterliche Überprüfung der tatsächlichen Immissionssituation und einer Prognose für erforderlich.

- 4.2 Auf Seite 11 der Entwurfsbegründung wird dargestellt, daß die Werner Straße wegen ihres verkehrsgerechten Ausbaues mit relativ hoher Geschwindigkeit befahren wird. Um den motorisierten Verkehrsteilnehmern bewußt werden zu lassen, daß sie sich innerhalb des bebauten Bereiches befinden und dementsprechend ihre Geschwindigkeit anpassen müssen, sollen die geplanten Wohnhäuser gut sichtbar sein und so möglichst wirksam, d.h., das Fahrverhalten beeinflussend wahrgenommen werden können.

Dies bedeutet jedoch, daß die Abstände der Wohnhäuser und damit auch die Grundstücksflächen zu der vorhandenen Straße verringert und für geschwindigkeitsbeeinflussende Maßnahmen verwendet werden sollen.

Diese Argumentation kann als Abwägung der gesundheitlichen Folgen für die in diesen geplanten Wohnhäusern lebenden Menschen und der beabsichtigten Zielsetzung nicht geteilt werden. Die beabsichtigte Zielsetzung ist nach modernen verkehrswissenschaftlichen Gesichtspunkten auch durch andere Maßnahmen zu erreichen.

- 4.3 Des weiteren wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dargelegt, daß ein mathematisches Kompensationsdefizit - trotz zahlreicher ökologisch wirksamer Festsetzungen - in Höhe von rd. 3.700 Punkten verbleibt. Es wird ihrerseits darauf verwiesen, daß weitergehende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (wie z.B. Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen) noch nicht in die Berechnung eingeflossen

sind, da diese Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht quantifizierbar sind.

Konkret werden in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan die Neupflanzung von rd. 100 heimischen Laubbäumen (Einzelbäumen) im Plangebiet angesprochen, wodurch das Komensationsdefizit entfallen würde. In dieser Hinsicht kann das Vorbringen von Bedenken dann unterbleiben, wenn diesbezüglich konkrete zeichnerische Festsetzungen erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, sind andere geeignete Kompensationsmaßnahmen planerisch festzusetzen.

4.4 Der aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse vorgesehenen Möglichkeit zur Niederschlagswasserentsorgung dieses Baugebietes über ein kombiniertes Regenwasserversickerungs- und -rückhaltesystem mit Ableitung stimme ich grundsätzlich zu.

Vor Realisierung der Erschließung des Baugebietes ist jedoch bei mir von der Stadt Selm ein detaillierter Antrag zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gem. § 7 WHG zur Genehmigung vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassend dargestellt fordert der Kreis Unna hinsichtlich des Lärms in erster Linie

- ein weiteres, aktualisierendes Schallgutachten und
- die Beibehaltung des Lärmschutzwalles und des ursprünglich vorgesehenen Abstandes zwischen der Lärmquelle und der neuen Wohnbebauung.

Der Gutachter hat seinerzeit sowohl die freie Schallausbreitung (ohne Wall) als auch die Schallausbreitung unter Berücksichtigung eines Walles bzw. einer Wand untersucht, so daß auch Erkenntnisse für die freie Schallausbreitung vorliegen. Eine Aktualisierung des Gutachtens hätte lediglich den Sinn, die Angaben hinsichtlich des prognostizierten Verkehrsaufkommens zu überprüfen. Hierzu bietet sich jedoch das vereinfachte Ermittlungsverfahren der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" an, das zwar nur Schätzwerte liefert, die jedoch für die Beurteilung und Abwägung ausreichend sichere Angaben darstellen. Diese Erfahrung wurde erst kürzlich im Rahmen der Aktualisierung des Schallgutachtens für das Baugebiet Kreuzkampswiese in Cappenberg bestätigt.

Die Prognose des Verkehrsaufkommens für das Jahr 2010 geht von 9.752 Kfz/24 h aus, während bei Erstellung des Schallgutachtens durch das Institut für Umweltmeßtechnik 5.211 Kfz/24 h zugrunde gelegt wurden.

Im Vergleich der beiden Angaben zur Verkehrsstärke muß berücksichtigt werden, daß die Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht gleichzusetzen ist mit einer Verdoppelung des daraus resultierenden Lärms. Eine Verdoppelung der Verkehrsmenge bewirkt - nach allgemeinwissenschaftlichen Erkenntnissen - eine Zunahme des feststellbaren Lärmpegels um etwa 3 dB (A).

Es muß unterschieden werden nach dem objektiv feststellbaren, berechneten Lärmpegel und dem subjektiv empfundenen Lärm. Die Differenz der Lärmpegel von 0 bis 1 dB (A) erzeugt keine spürbare subjektive Wirkung. Erst bei einem Pegelunterschied von 2 bis 3 dB (A) ist hinsichtlich der empfundenen Lautstärke eine gerade spürbare subjektive Wirkung zu verzeichnen (TÜV Rheinland, Sicherheit und Umweltschutz GmbH).

Unabhängig von den zuvor gemachten Ausführungen ist unbestreitbar, daß im Nahbereich der neuen Werner Straße Lärmpegel anzutreffen sind, die die schalltechnischen städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 um ca. 9 dB (A) überschreiten.

Die Kommission der Europäischen Gemeinschaft hatte Anfang dieses Jahres ein Grünbuch über die künftige Lärmschutzpolitik vorgelegt. Darin wird ausgeführt, daß tagsüber ein ununterbrochener verkehrsbedingter Lärmpegel in einer Höhe von 65 dB (A) als "allgemein akzeptabler Grenzwert" angesehen wird. Gleichwohl werden Lärmpegel von 55 bis 65 dB (A) tagsüber von den betroffenen Bürgern als erhebliche Belästigung empfunden.

Zur Problemlösung bieten sich folgende Vorgehensweisen an:

1. Aktiver Schutz durch Abrücken bzw. Fernbleiben von der Lärmquelle.

Das bedeutet, daß auf den größten Teil der neuen Häuser verzichtet werden müßte, weil Neubauten erst in einem Abstand von etwa 120 m zur Werner Straße errichtet werden dürften.

2. Aktiver Schutz durch Errichtung eines Lärmschutzwalles bzw. einer Wand.

Ein Wall bzw. eine Wand hat nur eingeschränkte Schutzwirkung, weil zwar das Erdgeschoß und die Freibereiche geschützt werden können, für das 2. Obergeschoß und das Dachgeschoß jedoch nur passiver Lärmschutz geboten werden kann. Aus städtebaulichen Gründen wurde im vorliegenden Fall auf einen Wall oder eine Wand verzichtet, weil zum einen die Sichtbeziehung von der hochgelegenen Werner Straße über Teile des Ortsteils Beifangs unterbunden würde und zum anderen weil eine parallel zur Straße verlaufende Lärmschutzanlage die Linienführung der gut ausgebauten Landstraße unterstützen und somit zu einem schnellen Fahren verleiten würde.

3. Passiver Schallschutz

Das Prinzip des passiven Schallschutzes beruht darauf, daß Räume mit einer geringeren Schutzbedürftigkeit - wie Küche, Bad, WC, Abstellräume, Flure- und Treppenhäuser - an der sog. Lärmfront angeordnet werden. Räume mit hoher Schutzbedürftigkeit wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer erhalten Fenster nur an der von der Lärmquelle abgewandten Häuserfront bzw. an geschützter liegenden Hausseiten. Mit der notwendigen Phantasie und Kreativität lassen sich in sehr vielen Fällen Lösungen finden, die die Gesichtspunkte des Lärmschutzes, einer wohngerechten Nutzung und eines ansprechenden Äußeren ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand verbinden. Das bestehende Wohnhaus an der Ecke Breite Straße/Neue Werner Straße liefert hierfür ein Beispiel.

Im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Lärmeinwirkungen bereits bei der Ausrichtung der Grundstücke und der Festlegung der bebaubaren Grundstücksbereiche berücksichtigt. Die Freibereiche, wie Balkone, Loggien oder Terrassen müssen zur Südseite, d.h., an der lärmabgewandten Seite der Häuser angeordnet werden. Nach den Aussagen der DIN 18005 kann auf diesen Gebäudeseiten ohne rechnerischen Nachweis mit einem 10 dB (A) niedrigeren Schallpegel gerechnet werden, als auf der lauten Seite. An den seitlichen Hauswänden, die nicht direkt dem Lärm ausgesetzt sind, sind Minderungen von ca. 3 dB (A) zu erwarten.

Ein weiterer Einwand des Kreises richtet sich gegen den verringerten Abstand der Hauszeile zur Landstraße.

Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurde im Entwurf zur Offenlegung die Hauszeile zwischen der Neuen Werner Straße und der Planstraße A um ca. 5 m in Richtung der Neuen Werner Straße verschoben. Dies geschah, um die Bauflucht des mittlerweile auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigten Mehrfamilienhauses an der Ecke Breite Straße/Neue Werner Straße aufzunehmen. Zwischen der Neuen Werner Straße und den privaten Baugrundstücken bleibt gleichwohl ein etwa i.M. 7,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen erhalten, in dem u.a. eine Entwässerungsmulde angelegt werden soll. Sollte der prognostizierte Fall eintreten, daß das Verkehrsaufkommen in dem beschriebenen Maße steigt und der sich daraus ergebende Lärm die Grenzen der Zumutbarkeit überschreitet, besteht somit die Möglichkeit innerhalb des Grünstreifens eine Lärmschutzwand, beispielsweise eine sog. lebende Wand aus Weidengeflecht, die einen geringen Grundflächenbedarf hat, zu errichten, die sich auch nachträglich in die dann bestehende Grünfläche einbinden läßt.

Darüber hinaus werden die Forderungen hinsichtlich des Lärmschutzes im Bebauungsplan gegenüber den Empfehlungen des Gutachtens dahingehend verschärft, daß Fenster einer höheren Lärmschutzklasse (III gem. VDI-Richtlinie 2719) zur Straße hin vorgeschrieben werden.

Zusammenfassend kann auf die Bedenken des Kreises Unna hinsichtlich des Lärmschutzes somit wie folgt geantwortet werden:

Das Institut für Umweltmeßtechnik hat bei seinem im Jahre 1990 erstellten Gutachten auch die freie Schallausbreitung untersucht, so daß auch Erkenntnisse über die Lärmpegel bei freier Schallausbreitung vorliegen. Das vereinfachte Ermittlungsverfahren der DIN 18005 liefert ausreichend genaue Angaben über die zu erwartenden Mittelungspegel, so daß sich eine Aktualisierung des Gutachtens durch einen externen Gutachter erübrigt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gewährleistet, daß auch im Nahbereich der Straße keine unzumutbaren Lärmbelastigungen auftreten.

Ein weiterer Einwand des Kreises Unna bezieht sich auf das Kompensationsdefizit. In der Bilanzierung, die sich aus dem Vergleich des Ist-Zustandes mit dem Soll-Zustand hinsichtlich des landschaftsrechtlichen Eingriffes ergibt, wird von einer Begrünung der Neuen Werner Straße ausgegangen. Die Forderung des Kreises geht dahin, diese Anpflanzung verbindlich festzulegen, beispielsweise in Form zeichnerischer Festsetzungen. Die gewünschte Verbindlichkeit kann jedoch auch erreicht werden, in dem in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, die zwischen der Stadt Selm und dem Straßenbaulastträger, dem Westf. Straßenbauamt, für die Anbindung der Planstraße an die Landstraße abgeschlossen werden muß, auch Aussagen über die Begrünung der Landstraße aufgenommen werden.

Der Hinweis bezüglich der Genehmigung gem. § 7 WHG wird zur Kenntnis genommen. Die Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist rechtzeitig zu beantragen.

Beschlußvorschlag

Den Bedenken des Kreises Unna vom 06.05.1997, die sich auf den Lärmschutz beziehen, ist dadurch stattgegeben, daß im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Die Festsetzungen erfolgten auf der Grundlage eines vom Institut für Umweltmeßtechnik im Jahre 1990 erstellten Schallgutachtens und dessen aktualisierender Überprüfung an Hand des in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" vorgegebenen Ermittlungsverfahrens.

Der gegenüber dem Vorentwurfsstadium im Entwurfsplan reduzierte Abstand zwischen den geplanten Häusern und der Neuen Werner Straße (Verringerung um ca. 5 m) verhindert nicht, daß gfs. aktive Schutzmaßnahmen in Form einer "grünen" Lärmschutzwand erfolgen können.

Die alleeartige Begrünung der Neuen Werner Straße ist in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Baulastträger verbindlich zu vereinbaren.

Der Hinweis des Kreises, der sich auf den § 7 WHG bezieht, wird zur Kenntnis genommen. Die Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist rechtzeitig zu beantragen.

5. Westf. Straßenbauamt Hagen, 23.04.1997

Das Straßenbauamt verweist auf seine Stellungnahmen vom 22.05.1991 und vom 22.04.1996, deren Aussagen weiterhin Gültigkeit behielten, soweit sie nicht inzwischen im Bebauungsplan berücksichtigt worden seien.

Mit Schreiben vom 22.05.1991 hat das Landesstraßenbauamt Hagen wie folgt Stellung genommen:

Gegen die Planung bestehen nur dann keine Bedenken, wenn folgendes berücksichtigt wird:

Die Anbindung des Plangebietes über die Planstraße an die L 507 muß verkehrsgerecht ausgebaut werden. Für diese Einmündung ist ein Entwurf aufzustellen und mit mir abzustimmen, um eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abschließen zu können. Bei der Aufstellung des Entwurfes sollten die nicht ausreichenden Sichtverhältnisse in Richtung Osten verbessert werden. Aus diesem Grunde ist eine Verschiebung der Anbindung um ca. 6 m in Richtung Westen erforderlich.

Solange die innere und besonders die äußeren verkehrlichen Erschließungsanlagen nicht zumindest bis auf die Tragschicht fertiggestellt sind, gilt die Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 2 BauGB nicht als gesichert; vorher darf mit der Durchführung von Einzelbauvorhaben nicht begonnen werden.

Im Bereich entlang der L 507, in dem kein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt werden soll, dürfen Garagen oder Stellplätze nur in Verbindung mit dauerhaft befestigten Wendeflächen erstellt werden, damit vorwärts auf die Grundstücke fahrende Fahrzeuge den Verkehrsraum v.g. Straße in Vorwärtsfahrt wieder erreichen können.

Eine weitere Anmerkung des Straßenbauamtes bezieht sich auf den inzwischen überarbeiteten Planentwurf und ist somit gegenstandslos.

Mit Schreiben vom 22.04.1996 hatte das Westf. Straßenbauamt Hagen erklärt, daß keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Verknüpfung der Breiten Straße bzw. der Planstraße (gegenüber der Alten Werner Straße) mit der Landstraße L 507 bestehen. Vor Fortführung des Bebauungsplanverfahrens sollten die für Kreisverkehre einzuhaltenden Einsatzkriterien (u.a. Höchst- und Mindestwerte der Verkehrsbelastung) nachgewiesen werden. Auch die Kostentragung für den Bau der Kreisverkehre sollte ebenfalls vorab abgeklärt werden.

In der Stellungnahme vom 23.04.1997 wird abschließend darauf hingewiesen, daß der Detailentwurf des Kreisverkehrs bisher noch nicht zur Abstimmung vorgelegt worden sei und so auch die notwendige öffentlich-rechtliche Vereinbarung noch nicht habe abgeschlossen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung des Straßenbauamtes, die Sichtverhältnisse in Richtung Osten zu verbessern, wurde durch die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes bereits stattgegeben. Die Sichtfelder betragen nach Westen 3 x 100 m und nach Osten, wegen der vorhandenen Bebauung, 3 x 70 m.

Der Hinweis, der sich auf die gesicherte Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 2 BauGB bezieht, kann zur Kenntnis genommen werden.

Auch die Anregung hinsichtlich der Wendemöglichkeiten auf den privaten Grundstücken an der L 507 wurde im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Nach Ziff. 11 der textlichen Festsetzungen dürfen im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der L 507 (Werner Straße, Haus-Nr. 62-80) Garagen oder Stellplätze nur in Verbindung mit dauerhaft befestigten Wendeflächen erstellt werden.

Mit Schreiben vom 22.04.1996 hat das Straßenbauamt mitgeteilt, daß keine Bedenken bestehen, im Bereich der Anbindungen der Breiten Straße an die L 507 und der Planstraße Kreisverkehre anzulegen.

Das Straßenbauamt empfahl, die für Kreisverkehre einzuhaltenden Einsatzkriterien nachzuweisen und auch die Kostentragung für den Bau der Kreisverkehre vorab zu klären.

Die Kreisverkehre wurden so bemessen, daß das zu erwartende Verkehrsaufkommen der Landstraße und der angebundenen Stadtstraßen abgewickelt werden kann. Bereits realisierte Kreisver-

kehrsplätze dieser Größenordnung an anderen Stellen können problemlos ein Verkehrsaufkommen, von etwa 21.000 Kfz/Tag abwickeln.

Die Kostenfrage ist allerdings noch nicht geklärt. Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen keine Ausbau- bzw. Planungsabsichten. Das Straßenbauamt hat ferner mitgeteilt, daß seine Stellungnahme keinen Rechtsanspruch begründe, Verkehrsanlagen zu bauen oder zu ändern, zu den Kosten derartiger Vorhaben beizutragen oder einen Zuschuß zu gewähren.

Auch wenn die Kostenfrage noch der Klärung bedarf, ist es jedoch Zielplanung der Stadt, die genannten Kreisverkehrsplätze anzulegen, weil von ihnen ein entscheidender Beitrag zur Verlangsamung des Verkehrs auf der Landstraße erwartet wird. Da die Frage der Finanzierung zur Zeit jedoch noch offen ist, wird der Erschließungsträger, der die Planstraßen innerhalb des Gebietes erstellen wird, diesen Anschluß als herkömmlichen Knotenpunkt (Straßenkreuzung) ausbilden.

Beschlußvorschlag

Den Anregungen und Bedenken des Landesstraßenbauamtes Hagen vom 22.05.1991, 22.04.1996 und 23.04.1997 ist hinsichtlich der Verbesserung der Sichtverhältnisse im Bereich des Knotenpunktes Planstraße C/L 507 durch die überarbeitete Planung bereits stattgegeben. Auch die Anregung, dauerhaft befestigter Wendeflächen im Bereich der Altbebauung anzulegen, wurde im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Für die Herstellung des Knotenpunktes ist mit dem Westf. Straßenbauamt Hagen eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abzuschließen.

Von den Trägern öffentlicher Belange liegen keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Bürger der Stadt haben noch Stellungnahmen abgegeben:

5. Herr Günter Lautenschläger, Schäpershof 1, 59379 Selm, 15.04.1997

Nachdem ich den zur Zeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg" eingesehen habe, halte ich die im Bebauungsplan vorgesehene Firsthöhe für eingeschossige Gebäude von max. 8,50 m für zu gering. Um eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes erzielen zu können, müssen Häuser mit größeren Bautiefen und Firsthöhen errichtet werden können.

Ich rege daher an, die Firsthöhe um ca. 1,00 m zu erhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan Nr. 70 "Hermann-Löns-Weg" wurden erstmals maximale Höhen für die Gebäudefirste festgesetzt. In jüngster Vergangenheit hat es sich gezeigt, daß auch bei Beachtung der Gestaltungsvorschriften und der maximalen Traufenhöhe tlw. Gebäude entstehen können, die in ihren Proportionen äußerst unausgewogen sind und den Gesamteindruck eines ansonsten harmonischen Straßenzuges oder Siedlungsbereiches beeinträchtigen können.

Bei Beachtung der jetzt im Bebauungsplan Nr. 70 vorgesehenen Festsetzungen können 1 1/2-geschossige Gebäude in einer Tiefe von 10,00 m, mit einem Drenpel von 80 cm und einer Dachneigung von 45° errichtet werden. Die überwiegende Mehrheit aller in den letzten Jahren in Selm errichteten Einfamilienhäuser fügt sich in diesen Rahmen ein.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hermann-Löns-Weg" orientieren sich außerdem an den bestehenden Gebäuden im Bereich der Emanuelstraße und der Josefstraße. Höhere Gebäude, die als Mehrfamilienhäuser genutzt werden könnten, sollen in diesem Teil des Baugebietes nicht entstehen. Für 2 1/2-geschossige Häuser ist der nördliche Bereich des Plangebietes zwischen der Neuen Werner Straße und der Planstraße vorgesehen.

Beschlußvorschlag:

Den Anregungen des Herrn Günter Lautenschläger, Schäpershof 1, vom 15.04.1997, wird nicht stattgegeben. Ziel der Planung ist es, in diesem Teil des Bebauungsplanes 1 1/2-geschossige Häuser zu errichten, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügen. Hierfür bieten die bestehenden Festsetzungen ausreichend Gestaltungsspielraum.

- 6. Rechtsanwalt Friedhelm Althoff, Kreisstr. 56, erhebt mit Schreiben vom 14.03.97 im Auftrage seiner Mandanten, der Eheleute Daniel, Emanuelstraße 8, gegen den Bebauungsplan Bedenken.

Die (von Herrn Daniel) geäußerten Bedenken bleiben bestehen. Nach diesseitiger Auffassung ist eine Erschließung für meine Mandanten schon erfolgt. Schließlich haben meine Mandanten auch für das gesamte Gelände bereits Erschließungskosten gezahlt. Verständlicherweise sind meine Mandanten nicht bereit, Mehrfachleistungen zu erbringen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, daß meine Mandanten auch nicht damit einverstanden sind, daß die vorgesehene Stichstraße, die zunächst einen Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgren-

ze haben sollte, nunmehr unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangetragen wird. Meine Mandanten müssen durch die Erstellung der Stichstraße mit erheblichen Immissionen rechnen. Dem Bebauungsplan wird daher nochmals nachdrücklich widersprochen. Ebenso wird Widerspruch gegenüber der Veränderung des Flächennutzungsplanes aufrecht erhalten.

In einem früheren Schreiben vom 06.03.1997 hatte Herr Althoff bereits folgendes vorgetragen:

Ich darf darauf hinweisen, daß meine Mandanten ihren Widerspruch weiterhin aufrecht erhalten. Zum einen ist insoweit darauf hinzuweisen, daß meine Mandanten bereits gegen den Flächennutzungsplan Widerspruch eingelegt haben. Meine Mandanten gehen daher von einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus, der die angrenzende Fläche als Wohnbaufläche ausweist, nicht aus.

(Herr Althoff bezieht sich auf das Schreiben seiner Mandanten vom 07.02.1997).

Ohne Präjudiz und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht wären meine Mandanten bereit, die Bedenken gegen den Bebauungsplan zurückzustellen, sofern ihnen schriftlich bestätigt wird, daß von ihnen Anliegerkosten nur dann erhoben und fällig gestellt werden, wenn sie tatsächlich eine genehmigungspflichtige Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen vornehmen sollten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorliegende Planung ist das Ergebnis von Gesprächen mit den übrigen Grundeigentümern dieses Bereiches, die gegenüber der Stadt einen Bauwunsch geäußert haben. Nach dem Bebauungsplan ist eine Erschließungsstraße in einer Breite von 4,50 m vorgesehen, die direkt an das Grundstück Daniel angrenzt.

Erfahrungen der Praxis zeigen, daß aus einer ablehnenden Haltung eines Grundeigentümers gegenüber ihm angebotenen Baumöglichkeiten oft - spätestens in der nächsten Generation - ein Bauwunsch wird. Bebauungspläne müssen flexibel und auf zukünftige Anforderungen ausgerichtet sein. Daher wurde mit dem Bebauungsplan auch für diesen Teilbereich des Plangebietes eine städtebaulich sinnvolle Lösung angestrebt, die den Interessen der Grundeigentümer entgegen kommt.

Objektiv erfährt das Grundstück Daniel durch die im Bebauungsplan vorgesehene zusätzliche Erschließung eine Wertsteigerung, auch unter dem Gesichtspunkt, daß die derzeitigen Eigentümer einer Bebauung ablehnend gegenüber stehen, weil sie das Grundstück weiterhin als Gartenland nutzen möchten.

Die Selbstverpflichtung der Eheleute Daniel, das Angebot zu bauen, nie in Anspruch nehmen zu wollen, ist von privatrechtlicher Natur und hat im öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanverfahren keine Bedeutung.

Ein Entgegenkommen gegenüber den Eheleuten Daniel könnte darin bestehen, die Planstraße E nicht insgesamt in der vorgesehenen Breite von 4,50 m, sondern im Bereich des Grundstückes Daniel nur in einer Breite von 3,00 m auszubauen, so daß eine Erschließung des Grundstückes nicht gegeben wäre und somit keine Erschließungskosten entstehen würden. Das fehlende Straßenteilstück von 1,50 m Breite könnte zu einem späteren Zeitpunkt, dann, wenn das Grundstück bebaut werden soll, hergestellt werden.

Ein solches Vorgehen stellt jedoch eine Benachteiligung gegenüber denjenigen Grundeigentümern dar, die sofort nach Herstellung der Planstraße E zu Erschließungskosten herangezogen werden.

Die Erörterung von Fragen der Beitragspflicht ist zwar nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, steht jedoch indirekt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren. Sie soll lediglich die Konsequenzen aufzeigen, die sich aus dem Bebauungsplan für die Anlieger ergeben. Unabhängig davon kann jedoch eine Lösung des Problems, das sich letztlich nur noch auf den Zeitpunkt der Zahlung der Erschließungsbeträge konzentriert, außerhalb des Planverfahrens evtl. in privatrechtlichen Einigungen zwischen den Anliegern und dem Erschließungsträger gesucht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten daher nicht geändert werden.

Beschlußvorschlag:

In Abwägung aller Belange werden die Bedenken der Eheleute Daniel, Emanuelstraße 8, zurückgewiesen. Der Wunsch der übrigen Grundeigentümer, die an einer Baumöglichkeit der Grundstücke dieses Bereiches interessiert sind, ist im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum als gewichtiger einzustufen, zumal der Bebauungsplan für das Grundstück Daniel kein Baugebot ausspricht. Die Fragen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- 7. Herr Bernhard Plogmaker, Werner Straße 64, 23.04.1997

Herr Plogmaker bezieht sich auf die Festsetzung des Bebauungsplanes, die eine Sockelhöhe von 30 bis 60 cm vorgibt.

Die Gebäude nördlich der Planstraße E sollen bei einer anstehenden Bebauung an die private Grünfläche anschließen, also an der nördlich gelegenen Baugrenze der Grundstücke errichtet

werden. Das gewährleistet eine nach Süden offene Fläche für eine Terrasse und Gartenanlage der Wohneinheiten.

Die Sockelhöhe würde bei den im Plan angegebenen Höhen und der Hanglage in dem Gelände dazu führen, daß das Erdgeschoß der Gebäude in der Erde versenkt werden müßte. Herr Plogmaker wendet sich gegen die pauschale Sockelhöhenangabe, die für unmittelbar an der Straße liegende Gebäude angesetzt werden kann, jedoch für die weiter zurückliegenden Gebäude mit Hanglage einen Härtefall darstellen würde. Er bittet, für die Fälle von der allgemeinen Höhenangabe Abstand zu nehmen und eine Ausnahmeregelung zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die im Bebauungsplan vorgegebenen Höhenangaben, soll die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude harmonisiert werden.

Im vorliegenden Fall kann es wegen der auf diesem Grundstück besonders großen Bautiefe und wegen des stark abfallenden Geländes zu der von Herrn Plogmaker beschriebenen Situation kommen, wenn das Gebäude zu weit von der Planstraße abgerückt wird. Sofern an der vorderen Baugrenze gebaut wird, tritt diese Erscheinung nicht auf.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte an der Sockelhöhe grundsätzlich festgehalten werden, weil sie städtebaulich sinnvoll und zweckmäßig ist. Von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes kann jedoch gem. § 31 BauGB im Einzelfall befreit werden, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Diese Frage kann jedoch erst im Zuge des Bauantragsverfahrens behandelt werden.

Beschlußvorschlag

In Abwägung der öffentlichen gegenüber den privaten Belangen werden die Bedenken des Herrn Bernhard Plogmaker, Werner Str. 64, vom 23.04.1997 zurückgewiesen, weil die im Bebauungsplan festgesetzte Sockelhöhe aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Weitere Anregungen oder Bedenken liegen nicht vor.

Stadt Selm, Planungsamt

