



SATZUNGSBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 73 "AM KREUZKAMP/BEIFANGER WEG"

Die Stadt Selm beabsichtigt, zum Bau eines Parkplatzes und seiner Platzrandbebauung einen Bebauungsplan aufzustellen.

LANDESPLANERISCHE ZUORDNUNG

Selm liegt am nordöstlichen Rande des Ruhrgebietes, zwischen dem Bevölkerungsballungsraum des Reviers und dem weiträumig besiedelten Münsterland.

Die Stadt ist in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Dortmund und des südlich angrenzenden Zentrums 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.

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 mit dem Zentrum Kreisstraße die Stadtzentrumsfunktion zu.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt Selm.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden durch den vorhandenen Parkplatz am Beifanger Weg sowie die bebauten Grundstücke Beifanger Weg Nr. 1 und 3,
- im Osten durch die bebauten Grundstücke Kreisstraße 70, 72, 74, 78, 80,
- im Süden durch eine Linie ca. 110 m südlich des Beifanger Weges,
- im Westen durch die westliche Grenze der Straße "Am Kreuzkamp".

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die Stadt Selm ist bestrebt, den Bereich Kreisstraße/Botzlarstraße zu einem attraktiven und funktionsfähigen Stadtzentrum weiter zu entwickeln.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde bereits eine Reihe von Maßnahmen eingeleitet, die tlw. auch schon abgeschlossen sind. Ein Element des Konzeptes zur Attraktivierung des Zentrumsbereiches stellt der Rückbau der Kreisstraße (B 236) dar. Durch den Wegfall der Längsparkspur soll auf der Westseite der Kreisstraße ein Fußgängerboulevard geschaffen und durch eine alleeartige Begrünung der alte Charakter dieser Straße neu belebt werden.

Der Verzicht auf derzeit vorhandene Parkmöglichkeiten und die daraus entstehenden Folgen wurde gutachtlich im "Parkraumkonzept" untersucht. Dem Gewinn an Aufenthaltsqualität und der städtebaulichen Verbesserung steht ein Verlust an Parkraum gegenüber. Das Parkraumkonzept weist nach, daß ein Verzicht auf bestehende Parkplätze zwar möglich ist, jedoch im südlichen Zentrumsbereich eine Ergänzung des Parkraumangebotes zukünftig notwendig werden wird. Der im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Parkplatz wird diese Ergänzung schaffen.

Die Parkstände für etwa 70 Stellplätze werden von Grünflächen eingefaßt, die mit großkronigen Bäumen besetzt werden. Die Platzbegrünung ist im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt. Sie ist abhängig von der Aufteilung der Parkplatzfläche. Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt, die von der Stadt Selm hergestellt wird, ist gesichert, daß bei der Realisierung des Planes Grünflächen in einer Gesamtgröße von ca. 500 qm angelegt werden, bei einer neuanzulegenden öffentlichen Verkehrsfläche in einer Größe von ca. 2.300 qm.

Um die Akzeptanz des Platzes zu erhöhen und den Käufern kurze Wege zu ermöglichen, wird der Platz an die Kreisstraße angebunden.

Diese Verbindung dient auch zur Erschließung für eine hinter den Häusern Kreisstraße Nr. 72 und 74 bzw. Nr. 80 durch den Bebauungsplan möglich werdende Bebauung, die den Platz nach Osten abschließt und den Hinterhof der Hauszeile an der Kreisstraße aufwertet. Diese Fläche ist der vorhandenen Bebauung an der Kreisstraße zuzuordnen und erhält daher die Festsetzung "Mischgebiet" (MI).

Aus städtebaulichen Gründen gilt für das MI-Gebiet eine Nutzungsbeschränkung. Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, weil sie die bestehende Nutzungsstruktur (Wohnen/verträgliches Gewerbe) negativ beeinflussen, mit der Folge, daß die Versorgungsfunktion dieses Bereiches nicht mehr gewährleistet ist.

Nach Süden und Westen wird der Parkplatz ebenfalls durch eine Bebauung begrenzt. Die zwei- bis viergeschossige Bauzeile wird dem Charakter der vorhandenen Gebietsstruktur entsprechend als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) deklariert und gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 8 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO auf die Nutzung "Altengerechtes Wohnen" beschränkt.

Die Wohnungs- und Wohnflächenbedarfsanalyse, die im Auftrage der Stadt erarbeitet wurde, stellt in diesem speziellen Marktsegment einen erheblichen Wohnungsbedarf fest, der mit den langen Wartelisten für die in Selm vorhandenen Einrichtungen für Senioren dokumentiert wird und in Folge der demographischen Entwicklung

zukünftig einen noch höheren Bedarf erwarten läßt. Eine Verbesserung des Angebotes ist somit dringend erforderlich.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet wird in Anwendung des § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung derart eingeschränkt, daß nur Wohnungen für die Gruppe der alten Menschen zulässig sind, einschl. der für ein altengerechtes Wohnen erforderlichen Einrichtungen, die eine Betreuung und Pflege bei Bedarf ermöglichen.

Die als Voraussetzung für eine solche Nutzungsbeschränkung geforderte "besonderen städtebaulichen Gründe" ergeben sich aus der günstigen Lage der für die Altenwohnungen vorgesehenen Flächen zum Stadtzentrum. Hier sind alle Einrichtungen der Infrastruktur vorhanden, die insbesondere auch von älteren Menschen nach einem kurzen Fußweg erreicht werden können.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung leitet sich unter Berücksichtigung der geplanten Baugebietsausweisung und der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten aus § 17 der Baunutzungsverordnung ab.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Teilweise werden auch Baulinien vorgesehen. Wie bei der vorhandenen Bebauung entlang der Kreisstraße sollen auch an der Zufahrt zum Parkplatz - zumindest die Gebäude, die eine gewisse städtebauliche Bedeutung haben - ohne Vorgarten errichtet werden, um den städtischen Charakter dieses Bereiches zu festigen.

Die Festsetzung der "offenen Bauweise" entspricht der Umgebungsbebauung. Sie ermöglicht eine flexible Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen durch Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse entspricht ebenfalls dem Gebäudebestand. Die Festsetzung von bis zu 4 Vollgeschossen ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen. Bei gleichzeitiger Beschränkung der Traufhöhe werden die Höhen der vorhandenen Gebäude aufgenommen.

Durch Ziff. 9 der textl. Festsetzungen gilt im MI-Gebiet eine Nutzungsbeschränkung, nach der Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Vorführ- und Geschäftsräume, der Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen werden.

Die durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan vorgenommene Nutzungsbeschränkung für das MI-Gebiet ist zur Sicherung der Wohn- und Einzelhandelsstruktur erforderlich, um auch weiterhin die Versorgungsfunktion auch dieses Teils der Kreisstraße sicherzustellen. Des weiteren dient der Ausschluß von Vergnügungsstätten als vorbeugende Maßnahme, um die durch den Betrieb einer Vergnügungsstätte entstehenden negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu verhindern.

ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Selm aus dem Jahre 1979 wurde geändert. Die seit April 1996 rechtswirksame 12. Änderung des FNP stellt den Bereich als "Parkplatz" bzw. "Wohnbaufläche" dar. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

Das Institut für Umweltmeßtechnik, Velbert, hat im Auftrage der Stadt Selm ein Gutachten über die zu erwartende Geräuschsituation angefertigt.

Im ungünstigsten Planungsfall ist nach den Aussagen des Gutachtens im Bereich der geplanten Wohnbebauung (WA-Gebiet) mit Beurteilungspegeln von 60/50 dB (A) tags/nachts bei freier Schallausbreitung zu rechnen. Im östlich angrenzenden Mischgebiet werden Beurteilungspegel von 57/47 dB (A) tags/nachts erwartet.

Die für WA-Gebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte, der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55/45 dB (A) tags/nachts werden somit überschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60/50 dB (A) tags/nachts werden eingehalten.

Um den Anforderungen des Baugesetzbuches an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aus städtebaulichen Gründen sind aktive Schutzmaßnahmen nicht möglich, weil der Parkplatz gleichzeitig Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Baugrundstücke hat und daher eine Abschottung zwischen dem emittierenden Platz und der zu schützenden Wohnbebauung nicht sinnvoll ist.

Durch passive Maßnahmen ist es jedoch möglich, den zukünftigen Bewohnern des Gebietes ausreichenden Schallschutz zu gewähren.

Die Fenster von Wohn- und Schlafräumen müssen der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719) entsprechen. Die heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung erforderlichen Fenster entsprechen bei sachgemäßem Einbau in der Regel den Anforderungen der Schallschutzklasse 2. Sie bewirken eine Schalldämmung von ca. 30 bis 34 dB.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird ferner vorgeschrieben, daß Wohn- und Schlafräumen, die zum Parkplatz aus gerichtet sind, über vor Lärm geschützt liegende Fenster belüftet werden müssen. Andernfalls sind in diesen Räumen schalldämmte Dauerlüftungseinrichtungen vorzusehen.

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 eine Realisierung der in der Planung vorgesehenen Maßnahmen zu ermöglichen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

Der Bebauungsplan Nr. 73 "Am Kreuzkamp/Beifanger Weg" setzt Verkehrsflächen fest, die sowohl für die Erschließung des Plangebietes als auch zur Verbesserung der Infrastruktur im Zentrumsbereich erforderlich sind und somit einen unvermeidbaren Eingriff darstellen.

Der Bebauungsplan muß planerische Vorsorge für eine weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen und deren Ausgleich bzw. Ersatz treffen.

ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DES BISHERIGEN ÖKOLOGISCHEN UND LANDSCHAFTLICHEN ZUSTANDES DES PLANGEBIETES

Das stadtökologische Gutachten Selm, das 1992 vom Kommunalverband Ruhrgebiet erstellt wurde, umfaßt empirische Untersuchungsergebnisse, u.a. zu der bioökologischen und bodenkundlichen Bedeutung der einzelnen innerstädtischen Freiflächen. Ferner formuliert es räumliche und sachliche Planungs- und Handlungsempfehlungen aus stadtökologischer Sicht, die auf eine konsequente Integration ökologischer und städtebaulicher Belange in Selm abzielen.

Zur Bewertung der derzeitigen Situation des Plangebietes können für den Bereich der Ackerfläche aus dem Gutachten folgende Informationen entnommen werden:

- Nutzungsstruktur: Ackerfläche
- Vegetationsstruktur: Baumreihe auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnhausgrundstücken
- Bodentyp: Gley-Braunerde
- Versiegelung: Stufe I gering bzw. unversiegelt (< 15%)

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet und die Zufahrt des geplanten Parkplatzes zur B 236 werden bereits heute tlw. baulich genutzt bzw. haben eine Oberflächenbefestigung. Dieser Bereich ist von geringer ökologischer Bedeutung.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 - Raum Selm -. Es zählt ebenfalls nicht zu den stadtökologisch bedeutsamen Räumen, die im stadtökologischen Gutachten genannt sind. Der Bereich ist im Gutachten als "potentielle Stadterweiterungsfläche" vorgesehen.

In der Klimaanalyse des Kreises Unna von 1993 (Kreis Unna - Umweltamt -, Kommunalverband Ruhrgebiet) wird das Plangebiet dem Stadtklima mit folgender Ausprägung zugeordnet:

Dörfliches Klima - Siedlung steht ringsum im Einfluß des Freilandes, Abbau der Extreme, Dämpfung der Winde, geringe Temperaturerhöhung, Feuchte normal, günstige Strahlungsbedingungen.

DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DER DURCH DIE FESTSETZUNGEN ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN UND BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Freiraum

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzungen, eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche für bauliche Zwecke in Anspruch zu nehmen. Allgemein ist in der Landwirtschaft ein Rückgang von Grünland zu verzeichnen, die in der Regel in eine Ackernutzung übergehen. Besonders selten und von Bedeutung für den Artenschutz sind extensiv genutzte Grünlandflächen geworden, die im vorliegenden Fall jedoch nicht anzutreffen sind.

Das Erfordernis und die Unvermeidbarkeit der Inanspruchnahme von Freiraum wurde an anderer Stelle in der Satzungsbegründung dargelegt.

Ferner wird durch die Festsetzungen des Planes eine bauliche Verdichtung im Hintergelände der Gebäude an der Kreisstraße bewirkt. Die Vorteile einer baulichen Verdichtung liegen in der besseren Ausnutzung von Infrastruktureinrichtungen und einer geringeren Zersiedlung der freien Landschaft. Dennoch bleibt die

zunehmende Versiegelung von Grund und Boden nicht ohne Folgen für den Naturhaushalt.

Wasser

Durch die Ausweitung der Siedlung in den bisher baulich genutzten Freiraum ist mit einem Eingriff in den Wasserhaushalt zu rechnen. Bei der technischen Lösung der Entwässerung ist zum einen die Beseitigung des Abwassers, zum anderen der Umgang mit dem Oberflächen- bzw. Regenwasser von Bedeutung. Durch die vorgesehene Versickerung kann das Oberflächenwasser in den Boden abgeleitet werden zur Neubildung von Grundwasser beitragen.

Boden

Infolge der Neubebauung werden größere Fläche versiegelt. Die Versiegelung verhindert den natürlichen Bodenaufbau, ohne die ökologischen Austauschfunktionen - wie Wurzelraum der Vegetation, Nährstoffspeicher, Träger des Bodenlebens - zu ersetzen.

Der Oberboden benötigt für seine Entwicklung oft mehrere Jahrzehnte. Er ist Träger des Bodenlebens. Hier werden die organischen Stoffe umgesetzt und in pflanzenverfügbare Nährstoffe umgewandelt. Er bildet somit die Voraussetzung für die Bodenfruchtbarkeit. Der überschüssige Oberboden sollte daher zur Bodenverbesserung genutzt und nicht abgefahren werden. Beispielsweise ist ein Einsatz zur Geländeerhöhung oder Geländemodellierung möglich.

Klima/Luft

Die vorgesehenen Baumaßnahmen ersetzen die hier ohnehin nur spärlich vorhandene Vegetation und den natürlichen Bodenaufbau. Die Wirkungen der Bautätigkeit bestehen in einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur und Verringerung der Luftfeuchtigkeit. Wesentliche negative klimatische Effekte sind für das Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Flora/Fauna

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Ortsteils Selms. Die Grenze zwischen dem besiedelten Bereich und der freien Landschaft wird um ca. 60 m nach Süden verschoben. Lebensstätten von Pflanzen und Tiere werden durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt, da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine Ackerfläche handelt. Wertvolle Landschaftssubstanz - wie sie etwa Gehölzstreifen, Einzelbäume oder Feuchtbiopte darstellen - wird nicht in Anspruch genommen.

ÖKOLOGISCH WIRKSAME FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan sieht Grünflächen vor, die den Parkplatz nach Norden und Osten eingrenzen bzw. gliedern. Sie werden von der Stadt angelegt.

Bei der Ausbauplanung der öffentlichen Flächen sind ferner folgende Vorgaben zu beachten:

- Befestigung der Flächen mit sickerfähigen Belägen;
- Ausbildung der den Parkplatz gliedernden Grünstreifen als Mulden zur Aufnahme und Versickerung überschüssigen Wassers;
- Bepflanzung der Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen;
- je angefangener 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Auch die privaten Bauherren werden angehalten, ihre Grundstücksflächen möglichst nicht zu versiegeln. Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung, nach der Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze auf ein notwendiges Maß zu beschränken sind.

Einfahrten bzw. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind aus Rasenlochsteinen, als Fahrspuren oder gleichwertigen Ersatzlösungen herzustellen.

Den Bauherren wird ferner auferlegt, eine Versickerung des Dachflächenwassers vorzunehmen, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zuläßt. Bei einer Versickerung der gebündelten Dachwässer in den Untergrund ist allerdings eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Unna) zu beantragen. Alternativ zur Versickerung kann das Wasser beispielsweise in einer Zisterne gespeichert werden.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sollen Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Flachdächern vorgenommen werden. Mindestens 50 % der Wände und Flächen ohne Fenster sowie 50 % der Außenwände von Garagen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

BILANZIERUNG

Für die Bilanzierung wurde das Bewertungsmodell des Kreises Unna verwendet.

IST-ZUSTAND DER EINGRIFFSFLÄCHE

- * Ackerfläche
intensiv genutzt (Ziff. 13), Größe ca. 5.000,00 qm, Wertfaktor 0,3
Biotopwert 1.500

GESAMTBIOTOPWERT IST-ZUSTAND 1.500

SOLL-ZUSTAND DER EINGRIFFSFLÄCHE

- * Parkplatz
versiegelte Fläche mit anschließender Versickerung des Oberflächenwassers
(Ziff. 2), Größe ca. 2.300 qm, Wertfaktor 0,1
Biotopwert 230
 - * Parkplatzbegrünung
Straßenbegleitgrün (Ziff. 17), Größe ca. 500 qm, Wertfaktor 0,3
Biotopwert 150
 - * WA-Gebiet
versiegelte Fläche (Ziff. 1), Flächengröße 920 qm (bei GRZ = 0,4), Wertfaktor 0
Biotopwert 0
- Private Grünfläche in Wohngebieten, naturnah gestaltet (Ziff. 26), Größe ca. 1.380 qm, Wertfaktor 0,4
Biotopwert 552

Gesamtbiotopwert Soll-Zustand 932

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von 568 Punkten. Der Eingriff kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen können allerdings noch durch Fassadenbegrünungen erreicht werden, die zur Zeit jedoch noch nicht bewertet werden können, da die Anzahl und Größe der geplanten Gebäude nicht bekannt ist.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffes ist innerhalb des Plangebietes wegen der begrenzten Größe der zur Verfügung stehenden Fläche nicht möglich. In Anbetracht des geringen Umfangs des Eingriffes wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit darauf verzichtet, auch außerhalb des Plangebietes, weitere Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

UNTERSUCHUNG AUF ALTLASTEN

Das Chemische Laboratorium Dr. E. Weßling GmbH wurde von der Stadt Selm mit der Erfassung und Erstbewertung möglicher Altlastenverdachtsflächen im vorliegenden Bebauungsplangebiet beauftragt.

Die Gutachter erkennen nach Überprüfung der Luftbilder, Befragung von Mitarbeitern der Stadt Selm sowie der Begehung des Geländes an einer Stelle Hinweise auf mögliche Verunreinigungen mit relevanten Schadstoffgruppen. Es handelt sich hierbei um den Einfahrtsbereich zum Gebäude Kreisstraße 78 (Gaststättenbetrieb). Hier wurde eine Schotterauflage angetroffen, die bei einer Umnutzung der Fläche auf ihren Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen untersucht werden sollte.

Um bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die v.g. Fläche berücksichtigen und entsprechend der geplanten Folgenutzung eine Bodenuntersuchung durchführen zu können, wurde die Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei Straßenbauarbeiten ist verunreinigtes Baumaterial von nicht verunreinigtem Material zu trennen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen durch Umlegung sind nicht vorgesehen. Lediglich für die Verbindung zwischen dem Parkplatz und der Kreisstraße muß Grunderwerb betrieben werden.

DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Denkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die für die Denkmal- und bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, der sich auf Bodendenkmäler bezieht. Es soll bei Baumaßnahmen Berücksichtigung finden, damit evtl. auftretende Bodenfunde gesichert werden können.

FLÄCHENBILANZ

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.000 qm, die wie folgt aufgeteilt sind:

-	Bauflächen (WA-Gebiet: 2.300 qm, MI-Gebiet: 1.700 qm) ca.	4.000,00 qm
-	öffentliche Verkehrsfläche ca. (darin sind enthalten * Parkplatzfläche 2.300 qm * Straßenbegleitgrün 500 qm * vorh. Straße Am Kreuzkamp 600 qm * Zufahrt zur Kreisstraße 600 qm)	4.000,00 qm

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN/FINANZIERUNG

Unter Zugrundelegung des derzeitigen Preisniveaus wird mit Erschließungskosten von ca. 700.000,-- DM gerechnet, die wie folgt aufgegliedert sind:

-	Straßenbau	470.000,-- DM
-	Kanalbau	190.000,-- DM
-	Beleuchtung	20.000,-- DM
-	Herstellung der Grünanlage	20.000,-- DM

Der gesamte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches und der hierzu erlassenen Ortssatzung der Stadt Selm auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Der nicht beitragsfähige Aufwand muß durch planmäßige Haushaltsmittel abgedeckt werden.

Zu den Kosten der Herstellung der Kanalisation werden von den neu geschaffenen Baugrundstücken Kanalanschlußbeiträge nach der Ortssatzung erhoben.

VER-UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Netze der Versorgungsträger.

Die Entwässerung wird im Trennverfahren über die vorhandene Kanalisation der Stadt vorgenommen. Regenwasser wird weitestgehend versickert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das Bebauungsplangebiet gelten textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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.

Trotz der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten soll ein gewisses Maß an Geschlossenheit und Harmonie im Straßenbild erreicht werden, die - vorwiegend unbewußt - als wohltuend empfunden werden. Insbesondere durch die Dachform und die Dachneigung, die Firstrichtung und das Außenwandmaterial kann das äußere Erscheinungsbild der Gebäude aufeinander abgestimmt werden.

Die Gestaltungsvorschriften werden aus städtebäulichen Gründen als notwendig und angemessen und als dem Bauherren zumutbar angesehen.

ABWÄGUNG DER VORGETRAGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN

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

Der Rat der Stadt Selm hat sich hiermit auseinandergesetzt. Das Ergebnis der Abwägung aller Belange wird in der Anlage zu dieser Satzungsbeurteilung in jedem Einzelfall dargelegt.

59379/ Selm, den 20.06.96

Vaerst

Handwritten signature and date '30.8.' in black ink, written over the printed name 'Vaerst'.

ANLAGE ZUR SATZUNGSBEGRÜNDUNG

Im folgenden werden die abzuwägenden Sachverhalte erläutert:

1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES NACH SÜDEN

Mit seiner Stellungnahme vom 23.06.95 hat der Kreis Unna gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Trotz eines relativ geringen Bilanzdefizites hat der Kreis der vorgenommenen landschaftsrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugestimmt. Unbeschadet dessen bleibt jedoch seine Forderung bestehen, den Pflanzstreifen im Süden des Plangebietes zumindest soweit zu verbreitern, daß - auch aus Sicht des Landschaftsbildes - eine deutliche Abgrenzung des Baugebietes zum Freiraum erfolgt.

Die Planung stellt einen Kompromiß dar, zwischen dem Erfordernis, Flächen für den ruhenden Verkehr auszuweisen und zusätzlich eine optimierte Nutzung in Form einer Wohnbebauung zu ermöglichen. Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen sind äußerst knapp bemessen. Das Plangebiet wird daher nach Süden nur durch einen 1 m breiten Pflanzstreifen abgegrenzt. Hierbei muß jedoch berücksichtigt werden, daß die südlichen, jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, als potentielle Stadterweiterungsflächen angesehen werden. Sowohl im stadtökologischen Gutachten als auch im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist dieser Bereich für eine Besiedlung vorgesehen. Aufgrund der Lage zum Stadtzentrum und der guten Erschließungsvoraussetzungen, die durch die Nähe zur Kreisstraße (B 236) gegeben sind, genießen diese Flächen hinsichtlich einer Bebaubarkeit hohe Priorität.

Die im Bebauungsplan vorgesehene 1 m breite Abpflanzung nach Süden hin stellt somit nur eine "Abgrenzung auf Zeit" dar. In Abwägung aller Belange erscheint es daher verträglich, den Pflanzstreifen in einer Breite von nur etwa 1 m beizubehalten. Nach der Festsetzung Ziff. 10.1 des Bebauungsplanes ist der Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, wie z.B. Schlehe, Heckenkirsche, Feldahorn, Haselnuß, Weißdorn, Hundsrose, Brombeere oder Hartriegel. Hierbei handelt es sich um strauchartige Gehölze, die in einem Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren im Durchschnitt etwa 3 bis max. 5 m hoch werden, Haselnuß und Feldahorn können in einem Zeitraum von 15 bis 20 Jahren eine Endwachstumshöhe von ca. 7 bis 10 m erreichen. Unter Berücksichtigung des sich durch den mit dem künftigen Wachstum entstehenden Überhangs der Pflanzung wird bei einer einreihigen Hecke, wie sie vorgesehen ist, eine "wirksame Breite" von 2 m erreicht.

Beschlußvorschlag:

In Abwägung der von der Stadt Selm zu vertretenden Belange - im vorliegenden Fall die Wohnraumvorsorge und die Verbesserung der Infrastruktur - gegenüber den vom Kreis Unna zu vertretenden Belangen - dem Landschaftsschutz bzw. der Erhaltung der Verbesserung des Landschaftsbildes - wird die Anregung des Kreises Unna zurückgewiesen, den nach Süden vorgesehenen Pflanzstreifen über das vorgesehene Maß von 1 m hinaus zu verbreitern, weil die südlich angrenzende, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche als Stadterweiterungsfläche mit hoher Priorität anzusehen ist und der vorgesehene Pflanzstreifen somit nur eine "Abgrenzung auf Zeit" darstellen wird. Im übrigen erreichen einreihige Hecken eine wirksame Breite von etwa 2 m bei einer Höhe von 5 m und stellen somit optisch und ökologisch eine Bereicherung des Raumes dar.

2. LÄRMBELÄSTIGUNGEN DURCH DEN PARKPLATZ

Das vom Institut für Umweltmeßtechnik in Velbert im Auftrag der Stadt Selm angefertigte Schallgutachten nennt für den Bereich des WA-Gebietes zu erwartende Beurteilungspegel von 60/50 dBA tags/nachts bei freier Schallausbreitung. Die für WA-Gebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55/45 dBA tags/nachts werden somit überschritten.

Diese Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt der Norm aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm 18005. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB 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 das von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann (Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.88 - IA 3-16.21-2).

Wie bereits unter Ziff. 1 dargelegt, stellt die vorliegende Planung einen Kompromiß dar, die Infrastruktur durch den Bau des Parkplatzes im südwestlichen Teil des Innenstadtbereiches zu verbessern und andererseits das aufgrund seiner zentrumsnahen Lage "wertvolle" Grundstücke einer optimierteren Nutzung zuzuführen.

Als weitere Alternative bietet sich an, auf die Wohnbebauung gänzlich zu verzichten oder - wie im Schallgutachten angeführt - aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese

bestünden jedoch darin, einen lückenlosen Schallschutz in Form einer 2,50 m hohen Wand an den Parkplatzrändern anzuordnen und zudem die unmittelbar an die Wand angrenzenden Stellplatzreihen zu überdachen.

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen kann eine solche Maßnahme jedoch nicht ernsthaft erwogen werden, zumal die Bewohner der Gebäude vor dem tlw. von ihnen selbst erzeugten Lärm geschützt werden müßten. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte werden die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen als ausreichend angesehen, zumal Wohn- und Schlafräume aufgrund der gewünschten Ausrichtung dieser Räume nach Süden und Westen auf den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden dürften. Wohn- und Schlafräume, die zum Parkplatz ausgerichtet sind, müssen von lärmgeschützt liegenden Fenstern belüftet werden können. Andernfalls sind in diesen Räumen schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schon aus Gründen des Wärmeschutzes erforderlichen Fenster entsprechen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von ca. 30 bis 34 dB.

Beschlußvorschlag:

In Abwägung der von der Stadt Selm zu vertretenden Belange, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und andererseits den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, wird die sich aus dem Bebauungsplan ergebende Situation hingenommen, daß im WA-Gebiet die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten werden. Die aufgezeigten Alternativen - Verzicht auf jegliche Wohnbebauung bzw. Herstellung einer lückenlosen, 2,50 m hohen Schallschutzwand mit tlw. Überdachung der Stellplätze - stellen keine Lösungsmöglichkeiten in der Absicht der Stadt Selm dar, das zentrumsnahe, im städt. Eigentum befindliche Grundstück zur Verbesserung der Infrastruktur zu nutzen und gleichzeitig eine optimierte Verwendungsmöglichkeit zu suchen, indem die Bedürfnisse einer bestimmten Bevölkerungsgruppe berücksichtigt werden.

3. LINKSABBIEGEVORGÄNGE IM BEREICH DER PARKPLATZZUFAHRT/KREISSTRASSE

Das Landesstraßenbauamt Hagen empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 13.06.95 auf die ursprüngliche Lösung zurückzukommen, die lediglich eine fußläufige Anbindung des Parkplatzes an die B 236 vorsah. Die derzeitige Planungsabsicht stehe im Widerspruch zu den mit der Stadt abgestimmten Plänen zum Umbau der B 236 innerhalb der Ortsdurchfahrt, die nur eine Grundstückszufahrt mit gelegentlichem Abbiegeverkehr vorsehen. Die Belastung der Bundesstraße von ca. 17.000 Kfz/24 Stunden würde bei einem regen Zu- und Abfahrtsverkehr, wie er bei einem Parkplatz für die Innenstadtkunden

zu erwarten ist, zu erheblichen Behinderungen des Durchgangsverkehrs führen.

Ziel der Umbaumaßnahmen der Kreisstraße ist es, neben der gestalterischen Aufwertung des Straßenzuges, den Verkehr auf dieser stark befahrenen Straße zu beruhigen, das beinhaltet auch eine Verlangsamung des Verkehrsflusses und trägt damit zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer bei. Die an einigen Verknüpfungspunkten der Kreisstraße mit ihren Nebenstraßen vorgesehenen Kreisverkehrsplätze sollen neben ihrer Funktion, den Verkehr zu verteilen, ebenfalls verkehrsberuhigende Effekte erzielen. Ein- und Abbiegevorgänge gehören ferner zu den gewohnten Ereignissen auf einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße, die auch vom Durchgangsverkehr hingenommen werden müssen, einschl. der daraus ggfs. entstehenden Behinderungen. Nicht ohne Grund hat der Gesetzgeber vor einigen Jahren den Städten die Zuständigkeit zur Beurteilung der verkehrlichen Belange innerhalb der Ortsdurchfahrten der Land- und Bundesstraßen übertragen, weil so anderen städtebaulichen Gesichtspunkten ein größeres Gewicht beigemessen wird, als dem in der Vergangenheit oft übermäßig bewerteten Belang der motorisierten Verkehrsteilnehmer (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs).

Davon unabhängig berührt die Anregung des Landesstraßenbauamtes eher verkehrsordnungsrechtliche als bauleitplanerische Gesichtspunkte. Die Regelung des Verkehrs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Maßnahmen der Verkehrsordnung müssen daher bis zur Realisierung der Planung und ggfs. der sich daraus ergebenden Erfahrungen zurückgestellt werden.

Beschlußvorschlag:

In Abwägung der öffentlichen, vom Landesstraßenbauamt Hagen bzw. von der Stadt Selm zu vertretenden Belangen, wird die Empfehlung des Landesstraßenbauamtes vom 13.06.95, für die Verbindungsstraße zwischen dem geplanten Parkplatz und der B 236 nur ein Rechtsein- bzw. Rechtsabbiegen zuzulassen, nicht berücksichtigt, weil es sich hierbei um eine Maßnahme der Verkehrsregelung handelt, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Im übrigen müssen auch vom Durchgangsverkehr auf einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Behinderungen durch Ein- und Abbiegevorgänge hingenommen werden.

4. AUSSCHLUSS VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Durch Ziff. 9 der textl. Festsetzungen gilt im MI-Gebiet eine Nutzungsbeschränkung, nach der Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen werden.

Die Bebauung links und rechts der Kreisstraße ist durch die gemischte Nutzung in Form von Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Zur Sicherung der Wohn- und Einzelhandelsstruktur muß diese durch geeignete städtebauliche und wirtschaftsfördernde Maßnahmen gestärkt werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Sicherung der Nutzung und Versorgungsstruktur gegenüber negativ wirkenden Nutzungsarten.

Ein negativer Einfluß kann in diesem Zusammenhang besonders durch die Ansiedlung verschiedener Vergnügungsstätten entstehen, mit der Folge, daß die vorhandenen, gewachsenen, städtebaulichen Strukturen nachhaltig beeinflusst werden. Das verstärkte Auftreten von Vergnügungsstätten kann die Wettbewerbsfähigkeit bestimmter Einzelhandelsbranchen vermindern und damit die Versorgungsfunktion des Stadtteilbereiches gefährden. Dieses hat dann städtebauliche Auswirkungen, wenn Einzelhandelsgeschäfte mit gehobenem Sortiment, kleine Restaurationsbetriebe oder beispielsweise Handwerksbetriebe für den täglichen Bedarf aufgrund der wesentlich höheren Mieten, die Vergnügungsstätten zu zahlen in der Lage sind, verdrängt werden und die Versorgungsstruktur nachhaltig beeinträchtigt wird.

Aufgrund der Tatsache, daß auf diesem Abschnitt der Kreisstraße bereits Spielhallen existieren und die Versorgungsbedingungen in Teilbereichen beeinträchtigt sind, würde eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten diese Tendenz wesentlich verstärken.

Eine weitere negative Auswirkung geht von Vergnügungsstätten in der Nähe wohnlich genutzter Bereiche aus, die sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zwischen der Wohnnutzung und dem Besucherverkehr der Vergnügungsstätten ergeben. Der Besucherverkehr bringt Lärmbelastungen mit sich, da erfahrungsgemäß ein großer Teil der Besucher motorisiert ist. Durch den Fahrzeugverkehr sind Geräuschspitzen zu erwarten, die insbesondere in den Abend- und Nachtstunden die Wohnruhe erheblich stören.

Der Unverträglichkeit der verschiedenen Nutzungen soll durch den Ausschluß bestimmter Vergnügungsstätten begegnet werden. Die rechtliche Grundlage hierfür bietet § 1 Abs. 6 und 9 der Baunutzungsverordnung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt auch trotz dieser Nutzungsbeschränkung gewahrt.

Beschlußvorschlag:

Die durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan vorgenommene Nutzungsbeschränkung für das MI-Gebiet ist zur Sicherung der Wohn- und Einzelhandelsstruktur erforderlich, um auch weiterhin die Versorgungsfunktion auch dieses Teils der Kreisstraße sicherzustellen. Des weiteren dient der Ausschluß von Vergnügungsstätten als vorbeugende Maßnahme, um

die durch den Betrieb einer Vergnügungsstätte entstehenden negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu verhindern.

In seiner Sitzung am 20.06.96 hat sich der Stadtrat mit den v.g. Belangen auseinandergesetzt und ist den Beschlußvorschlägen der Verwaltung gefolgt.

Bereits in seiner Sitzung am 18.12.95 hatte sich der Stadtrat mit weiteren, im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vorgetragenen Anregungen und Bedenken befaßt:

5. Deutsche Telekom, Direktion Münster, 23.05.95
Die Telekom verweist auf ihre Stellungnahme vom 16.03.94, mit der sie darum bittet, möglichst frühzeitig über den Beginn der Straßenbaumaßnahmen informiert zu werden, damit die Arbeiten der Telekom mit den anderen Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung der Telekom, den Beginn der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich anzuzeigen, sollte beachtet werden. Erfahrungsgemäß kann jedoch die Frist von 6 Monaten nicht immer beachtet werden.

Beschlußvorschlag:

Der Anregung der Deutschen Telekom vom 13.05.95, den Beginn der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich anzuzeigen, wird stattgegeben.

Von Trägern öffentlicher Belange liegen keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor. Eine Bürgerin hat sich jedoch noch zu der Planungsmaßnahme geäußert.

6. Frau Marlis Behnke, Raiffeisenstr. 3, 15.06.95
Frau Behnke verweist auf ihre Anregungen und Bedenken, die sie bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan vorgebracht hat. Sie möchte diese zur Offenlegung des Planes tlw. wiederholen und neue Gesichtspunkte hinzufügen:

- Das Grün und die Bäume sind im Bebauungsplan darzustellen, da Festsetzungen und nachrichtliche Darstellungen nicht ausreichend sind.
- Der Parkplatzausbau darf erst mit dem Rückbau der Kreisstraße erfolgen, da sonst ja ein nicht notwendiger Überhang an Stellplätzen da ist.
- Die Bebauung muß in voller Länge entlang der Straße Am Kreuzkamp erfolgen, damit wirklicher Schallschutz gegeben ist.
- Die Zufahrt zum Parkplatz soll auf ein Minimum beschränkt werden (evtl. als Einbahnstraße vorsehen: Am Kreuzkamp - Einfahrt; Beifanger Weg und Kreisstraße nur für Rechtsabbieger - Ausfahrt).

- Die Einmündung der Raiffeisenstraße soll mit ins Plangebiet als verkehrsberuhigt (Baumscheiben mit Aufpflasterungen) einbezogen werden. Ebenfalls sollte man den vorhandenen Parkplatz mit einbeziehen, da Baulasten und Darstellungen in der Baugenehmigung zur Stellplatzabsicherung nicht ausreichen. Außerdem muß man den Parkplatz durch Begrünung attraktiver gestalten und mit dem neuen abstimmen, weil der alte Parkplatz gegenüber der städtebaulich gelungenen Neubebauung am Beifanger Weg/Kreisstraße gestalterisch stark abfällt und daher dringend aufgewertet werden muß, was ohne Plan bzw. Satzung nicht realisierbar ist.

Des weiteren verweist Frau Behnke auf ihre Eingabe vom 03.03.94 hin, die sie im Rahmen der Bürgerbeteiligung abgegeben hat. Die frühere Stellungnahme hat im wesentlichen den gleichen Inhalt wie die jetzt abgegebene. Der Vollständigkeit halber sollen die Argumente im folgenden jedoch noch einmal stichpunktartig wiedergegeben werden:

- Einbeziehung des vorhandenen Parkplatzes in das Planverfahren,
- Sicherung der Zufahrt bzw. Ausfahrt zur Kreisstraße,
- Baubeginn für den Parkplatz erst nach Fertigstellung dieser Zufahrt,
- Separate Stellplätze für Altenwohnungen; Jugend-Behindertenparkplätze vorsehen,
- Winkelbebauung nach Süden und Westen geschlossen ausführen,
- Neubau eines Parkhauses auf dem derzeitigen Parkplatzgrundstück anstelle kostspieliger Lärmschutzmaßnahmen; gesamte städt. Fläche für Wohnbebauung nutzen,
- Erfordernis des Parkplatzes wird angezweifelt, Parkmöglichkeiten im Bereich der Kreisstraße erhalten,
- Fahrradständer im Bebauungsplan vorsehen,
- Hintere Grundstücksbereiche der gewerblich genutzten Grundstücke entlang der Kreisstraße für Stellplätze nutzen.

Bereits mit Schreiben vom 18.01.91 hatten sich Anlieger im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes gegen die Anlage des Großraumparkplatzes ausgesprochen, da nach ihrer Auffassung das Stellplatzangebot im Zentrum ausreichend sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Platzbegrünung ist im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt. Sie ist abhängig von der Aufteilung der Parkfläche und dem Anschluß des geplanten Parkplatzes an den vorhandenen. Da es sich bei dem neuen Parkplatz um eine öffentliche Fläche handelt, die von der Stadt Selm selbst bzw. von einem Erschließungsträger hergestellt wird, ist gesichert, daß bei der Realisierung des Planes Grünflächen in einer Gesamtgröße von ca. 500 qm angelegt werden. Die Größe der neuen Verkehrsfläche beträgt ca. 2.300 qm.

Der Zeitpunkt zur Herstellung des Platzes richtet sich nach dem Bedarf. Da auf dem öffentlichen Parkplatz auch der Stellplatzbedarf für die neu entstehende Wohnbebauung befriedigt werden muß, müssen die Herstellung der Wohnbebauung und zumindest die tlw. Herstellung des Parkplatzes nahezu zeitgleich erfolgen.

Die Ausweisung separater Stellplätze für die Altenwohnungen erübrigt sich dadurch, daß die öffentliche Parkplatzfläche gemischt genutzt werden soll, d.h., daß sie sowohl als öffentliche Parkplatzfläche als auch als private Stellplatzfläche dienen wird.

Im Zuge des Ausbaues sind ausreichend Stellplätze für Behinderte vorzusehen. Gleiches gilt auch für die im Parkraumkonzept geforderten Fahrradstellplätze.

Für die im Bebauungsplan vorgesehene Baufläche wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise können Gebäude bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden. Aus städtebaulichen Gründen sollte an dieser Stelle jedoch kein geschlossener Gebäuderiegel entstehen, weil auch die südlich angrenzenden Flächen langfristig für eine Bebauung herangezogen werden müssen.

Die durch den Parkplatz entstehende Lärmbelästigung wurde gutachtlich untersucht. Danach ist unmittelbar an der neuen Parkplatzzufahrt (Am Kreuzkamp/Raiffeisenstraße) mit Schallpegeln von 60/50 dB A zu rechnen. An den vorhandenen Gebäuden auf der anderen Straßenseite (Raiffeisenstraße 1 bzw. Am Kreuzkamp 4) wird ein schon geringerer Pegel von 50/47 dB A erwartet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" liegen bei 55/45 dB A. Der Bebauungsplan sieht für die unmittelbar am Parkplatz geplanten Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen vor. Die Fenster von Wohn- und Schlafräumen müssen der Schallschutzklasse II entsprechen. Ferner sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen auf den lärmabgewandten Seiten der Häuser anzulegen. Die Neubebauung, die zwischen dem geplanten Parkplatz und der Straße Am Kreuzkamp vorgesehen ist, wirkt für die Altbebauung als Schallschutz.

Die Anregung von Frau Behnke, die Parkplatzzufahrt als Einbahnstraße vorzusehen, betrifft eine Frage der Verkehrsregelung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Um einseitige Belastungen von Anwohnern zu vermeiden, muß der Ziel- und Quellverkehr möglichst auf alle Zufahrten gleichmäßig verteilt werden.

Nach Fertigstellung des Platzes kann ggf. in einer Testphase festgestellt werden, ob unverhältnismäßige Belästigungen für die Anwohner im Bereich Am Kreuzkamp/Raiffeisenstraße auftreten.

Weitere Anregungen der Frau Behnke betreffen die Ausweitung des Plangebietes im Bereich Raiffeisenstraße und hinsichtlich der Einbeziehung des vorhandenen Parkplatzes in den Planbereich. Nach Auffassung der Verwaltung ist eine Ausweitung des Plangebietes nicht erforderlich, weil sich kein Planungserfordernis ergibt. Der vorhandene Parkplatz und die Anzahl der benötigten Stellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Kaufhauserweiterung rechtlich abgesichert. Die Umgestaltung der Einmündung der Raiffeisenstraße muß im Zuge der verkehrstechnischen Ausbauplanung bedacht werden. Baumscheiben mit Aufpflasterungen können auch ohne förmliche Festsetzung eines Bebauungsplanes angelegt werden.

Die vorgeschlagene Einbeziehung des vorhandenen Parkplatzes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hätte keine Auswirkungen auf eine gestalterische Aufwertung des Platzes, weil sich dieser in Privatbesitz befindet. Parallel zum Neubau des Platzes soll jedoch der vorhandene private Platz ebenfalls umgebaut und seine Nutzung optimiert werden. Die Planung wird mit der Stadt abgestimmt.

Über die Eingabe der Anlieger vom 18.01.91, die in erster Linie die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft, hat der Stadtrat bereits im Jahre 1991 entschieden. Den Bedenken wurde nicht stattgegeben. Nachdem das Parkraumkonzept fertiggestellt war und eine Ergänzung des Parkraumangebotes in diesem Bereich zukünftig für notwendig erachtet wurde, hat die Stadt den vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt.

Beschlußvorschlag:

Die Anregungen und Bedenken der Frau Marlis Behnke vom 03.03.94 bzw. 15.06.95 werden in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

- Der vorhandene Kaufhausparkplatz und die Einmündung der Raiffeisenstraße in den Beifanger Weg werden nicht in den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 einbezogen, weil es hierfür kein Planungserfordernis gibt. Der Parkplatz ist mit seinen Zufahrten angelegt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens rechtskräftig abgesichert worden. Gestalterische Aufwertungen der v.g. Bereiche bedürfen keiner förmlichen Festsetzung eines Bebauungsplanes.
- Bei der Ausbauplanung sind in ausreichender Zahl Stellplätze für Behinderte und Fahrradstellplätze zu berücksichtigen. Auf die Ausweisung von separaten Stellplätzen für die Altenwohnungen wird verzichtet, weil eine gemischte Nutzung des öffentlichen Parkplatzes auch für private Zwecke vorgesehen ist.
- Für die geplante Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt, die eine flexible Nutzung der Bauflächen ermöglicht und ferner unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten einen günstigeren Übergang zur mittelfristig entstehenden südlich angrenzenden Stadterweiterung bietet.

- Die Bedenken wegen möglicher Lärmbelästigungen der Anwohner durch den Parkplatz haben durch Festsetzung im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden. Für die Altbebauung wird keine unverhältnismäßige Lärmbelastung erwartet.
- Der Vorschlag zur Verkehrsregelung (Einbahnstraße) betrifft Fragen der Verkehrsregelung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stadt Selm
Planungsamt