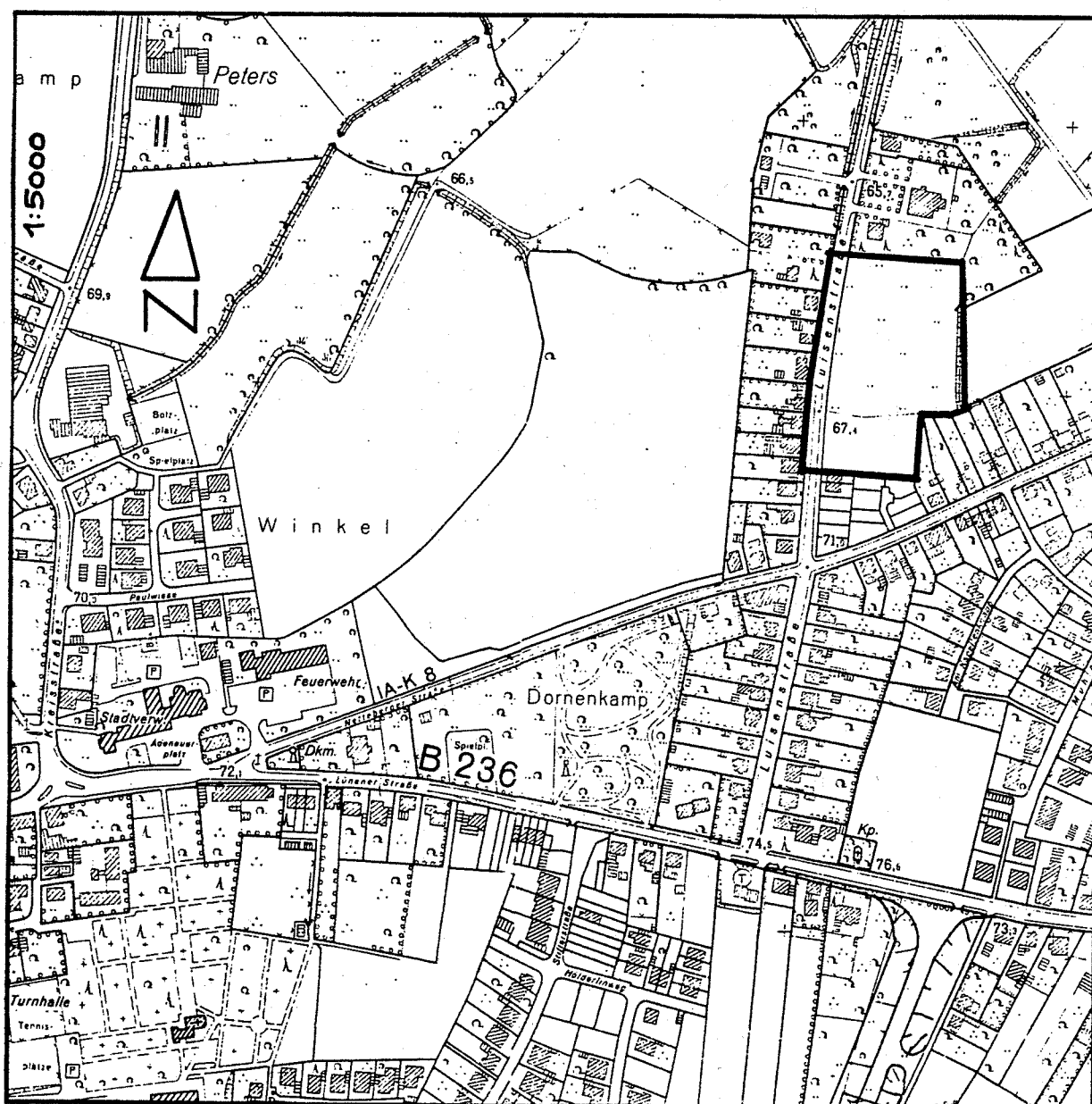




SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 75 "Luisenstraße"



Inhaltsverzeichnis

1.0 LANDESPLANERISCHE ZUORDNUNG	3
2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG	4
4.0 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN	5
5.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES	6
6.0 UNTERSUCHUNG AUF ALTLASTEN	6
7.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	7
7.1 Ermittlung und Bewertung des bisherigen ökologischen und landschaftlichen Zustand des Plangebietes	7
7.2 Darstellung und Bewertung der durch die Festsetzungen zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen	7
7.2.1 Freiraum	7
7.2.2 Wasser	8
7.2.3 Boden	8
7.2.4 Klima/Luft	8
7.2.5 Flore/Fauna	8
7.3 Ökologisch wirksame Festsetzungen	9
7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	9
7.4.1 Ist-Zustand der Eingriffsfläche	10
7.4.2 Soll-Zustand	10
8.0 ABWÄGUNG DES EINGRIFFES	11
9.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN	11
10.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	12
11.0 FLÄCHENBILANZ	12
12.0 WOHNBILANZ	12
13.0 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN/FINANZIERUNG	12
14.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	13
15.0 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE	14
16.0 ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN UND BEDENKEN	14

Die Stadt Selm beabsichtigt, zur Arrondierung der Wohnbaufläche im Nordosten des Siedlungsbereiches Bork einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.0 LANDESPLANERISCHE ZUORDNUNG

Die Stadt Selm liegt am nordöstlichen Rande des Ruhrgebietes, zwischen dem Bevölkerungsballungsraum des Reviers und im 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 Nordsüd-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 die Stadtzentrumfunktion zu, während Bork, als weiterer Siedlungsschwerpunkt, Nahversorgungsfunktionen zu erfüllen hat.

Der abseits der beiden Siedlungsschwerpunkte gelegene Ortsteil Cappenberg ist nach der Landesplanung als Wohnplatz kategorisiert.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt Bork.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden durch die bebauten Grundstücke Luisenstraße Nr. 38 bzw. Nr. 40;
- im Osten durch eine Linie, die etwa in einem Abstand von i.M. ca. 95 m parallel zur Luisenstraße verläuft;
- im Süden durch das bebaute Grundstück Luisenstraße Nr. 28a, bzw. durch die bebauten Grundstücke Netteberger Straße 49, 51 u. Nr. 55 bis 61;
- im Westen durch die Westgrenze der Luisenstraße.

3.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund der anhaltenden Wohnungsnachfrage und dem weiterhin großen Interesse an Baugrundstücken in Bork ist die Stadt Selm gehalten, auch in diesem Stadtteil die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Bauflächen zu schaffen.

Daß ein dringender Wohnungsbedarf der Bevölkerung vorliegt, zeigt das Ergebnis der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalyse, die im Auftrage der Stadt Selm im April 1993 vorgelegt wurde.

Die Analyse stellt fest, daß der Wohnungsbestand zwar kontinuierlich gestiegen ist, aber nicht mit der Einwohnerentwicklung Schritt gehalten hat. Bis zum Jahr 2005 wird der zusätzliche Bedarf - je nach Variante der Prognose - zwischen 1028 und 1544 Wohnungen betragen. Allein im Ortsteil Bork werden zwischen 264 und 552 zusätzliche Wohnungen benötigt.

Die Ergebnisse der Analyse wurden jetzt im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestätigt.

Der akute Bedarf kann durch die Inanspruchnahme vorhandener Baulücken aus unterschiedlichen Gründen nur in relativ geringem Maße befriedigt werden. Die Aktivierung dieses Potentials, das tlw. schon seit vielen Jahren besteht, ist ausschließlich von der Baubereitschaft der jeweiligen Eigentümer abhängig.

Mit dem Bebauungsplan Nierfeld II wird für Bork mittelfristig ein weiteres Angebot an Bauplätzen für den Geschoßwohnungs- und Eigenheimbau bereit gestellt werden können.

Um jedoch auch kurzfristig der Nachfrage nach Baugrundstücken entgegen zu kommen, hat die Stadt für den Ortskern Bork und für weitere kleinere Baugebiete Bebauungsplanverfahren durchgeführt und tlw. bereits zum Abschluß gebracht.

Das am Randes des nordöstlichen Siedlungsbereiches von Bork gelegene Plangebiet bietet durch die Luisenstraße günstige Erschließungsvoraussetzungen. Der in ca. 1 km entfernt gelegene Ortskern Bork ist zu Fuß oder per Rad in wenigen Minuten erreichbar. Er stellt mit seinen Geschäften und den Einrichtungen der Infrastruktur eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarf sicher.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sinnvolle und auch in gestalterischer Hinsicht befriedigende Lösungen erwartet.

Da der Plan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dient, wird das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB-Maßnahmengesetzes durchgeführt.

4.0 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

Folgende Festsetzungen werden für erforderlich gehalten:

- * Der Bebauungsplan weist die Flächen, die für eine neue Wohnbebauung vorgesehen sind, als "Allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet) aus. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der vorhandenen Umgebungsbebauung und den Zielvorstellungen der Stadt.
- * Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4; GFZ = 0,8 bzw. 1,0) leitet sich unter Berücksichtigung der geplanten Baugebietsausweisung und der örtlichen Gegebenheiten aus § 17 der Baunutzungsverordnung ab.
- * Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der offenen Bauweise (o) entspricht ebenfalls der Umgebungsbebauung. Diese Bauweise ermöglicht eine flexible Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen. In der festgesetzten offenen Bauweise können den Wünschen der Bauinteressenten entsprechend freistehende Häuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Mit der Festsetzung von 3 Vollgeschossen für die Baugrundstücke, die an der Luisenstraße liegen, wird die Art der Bebauung auf dieser Straßenseite fortgesetzt, die übrigen, von der Luisenstraße abgelegenen Gebäude, werden zweigeschossig bebaut. Durch die festgesetzte zwingende bzw. maximale Traufhöhe wird der Charakter einer zweieinhalb- bzw. eineinhalb-geschossigen Bebauung erzielt. Das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung NRW werden und somit wirtschaftlich genutzt werden. Alle Häuser erhalten Satteldächer mit einer Neigung von 40 bzw. 45°.
- * Die im Plan festgesetzte Fläche mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bildet den Übergangsbereich von der bebauten Ortslage zur landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Pflanzstreifen wird mit heimischen, bodenständigen Gehölzen bepflanzt. Weitere schmalere Pflanzstreifen dienen der Begrünung und Gliederung des Bebaugebietes.
- * Der überwiegende Teil der geplanten Häuser ist um einen grünen Kernbereich gruppiert, zu dem die Hausgärten ausgerichtet sind.

Die Ausgestaltung der Fläche als Parkanlage mit Spielplatz bzw. Spielwiese wird nach Besiedlung des Gebietes unter Berücksichtigung der Erfordernisse und Wünsche der Anlieger und unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien erfolgen.

- * Die gesamte Breite der vorhandenen Luisenstraße sowie die Flächen der Planstraße und der Fußwegverbindungen werden im

Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Bemessung der Verkehrsflächen orientiert sich an den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85).

5.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an die Netze der Versorgungsträger, die entsprechend erweitert werden müssen. Gleiches gilt für die Einrichtungen der Telekommunikation.

Die Entwässerung des Gebietes wird im Mischverfahren betrieben. Die Abwässer werden über den Hauptsammler zum Klärwerk des Lippeverbandes geleitet.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten befestigten Bodenflächen muß auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder verrieselt werden, sofern der Anschluß an eine Sammelanlage, beispielsweise in Form eines zentralen Muldenrigolensystems, nicht möglich ist.

Der Sickereinrichtung bzw. dem Anschluß an ein zentrales Muldenrigolensystem kann eine Zisterne oder ein Gartenteich zur Sammlung des Wassers vorgeschaltet werden.

6.0 UNTERSUCHUNG AUF ALTLASTEN

Das Institut für Umweltschutz der Universität Dortmund wurde von der Stadt Selm mit der Erfassung und Erstbewertung von möglichen Altlastenverdachtsflächen beauftragt. Ziel der Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung ist es, einen möglichst umfassenden nutzungshistorischen Überblick über mögliche altlastenrelevante Aktivitäten auf den Flächen zu geben. Darüber hinaus soll ein etwaiger Altlastenverdacht anhand von Recherchen überprüft werden. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die multitemporale Karten- und Luftbilddauswertung ab 1939 und die eingehende Ortsbesichtigung ergaben keine Hinweise auf altlastenrelevante Aktivitäten.

Bis heute wurde die Fläche ausschließlich landwirtschaftlich, im vergangenen Jahrhundert auch forstwirtschaftlich, genutzt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen hat auf der Fläche nie eine Bebauung stattgefunden. Eine andere Nutzung ist auch nach Aussage von Anwohnern zumindest seit 1965 nicht erfolgt. Eine gewerbliche Nutzung kann nach den vorliegenden Erkenntnissen somit ausgeschlossen werden.

Von Nord nach Süd verlief ein flacher Entwässerungsgraben. Dieser wurde zwischen 1975 und 1981 verfüllt bzw. verrohrt. Die Ortsbesichtigung hat ergeben, daß geringe Bauschuttanteile (Ziegelstücke) in den Anschüttungen enthalten sind, die jedoch keinen Anhaltspunkt für das Erfordernis techn. Untersuchungen erkennen

lassen. Bei Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Grabens ist ggf. auf Auffälligkeiten zu achten.

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.0 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 eine neue Bebauung zu ermöglichen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

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

7.1 Ermittlung und Bewertung des bisherigen ökologischen und landschaftlichen Zustand 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 aus dem Gutachten folgende Informationen entnommen werden:

- * Nutzungsstruktur: Ackerfläche/Dauerwiesen und Weiden
- * Vegetationsstruktur: Baumreihe am Nordrand des Plangebietes,
- * Bodentyp: Pseudogley
- * Versiegelung: Stufe I, gering bzw. unversiegelt (< 15 %)

Das Plangebiet zählt nicht zu den stadtökologisch bedeutsamen Räumen.

Als Empfehlung für die Bauleitplanung zum Freiraumschutz sieht das stadtökologische Gutachten die Anlage einer Baumreihe an der Ostseite der Luisenstraße vor.

7.2 Darstellung und Bewertung der durch die Festsetzungen zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen

7.2.1 Freiraum

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche 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 Entwurfsbegründung dargelegt.

7.2.2 Wasser

Durch die Ausweitung der Bebauung in den bisher baulich nicht 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 über die Rigole in den Boden abgeleitet werden und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen.

7.2.3 Boden

Infolge der Neubebauung wird 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 Voraussetzung für die Bodenfruchtbarkeit. Der überschüssige Oberboden sollte daher zu Bodenverbesserung genutzt und nicht abgefahren werden.

7.2.4 Klima/Luft

Grundsätzlich gilt das Plangebiet als "klimatisch vertretbarer Ausdehnungsbereich". 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.

7.2.5 Flore/Fauna

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Siedlungsbereiches Bork. Lebensstätten von Pflanzen und Tiere werden durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt. Im Plangebiet befinden sich keine erhaltenswerten Gehölze. Die Inanspruchnahme der ökologisch geringerwertigen Ackerfläche wird kompensiert, indem Flächen für die Schaffung höherwertiger Biotope vorgesehen werden.

7.3 Ökologisch wirksame Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt zur Siedlungskante nach Osten einen 5 m breiten Pflanzstreifen fest, der mit bodenständigen, heimischen Gehölzen bepflanzt wird. Zur Anpflanzung kommen hier Straucharten wie Schlehe, Heckenkirsche, Feldahorn, Haselnuß, Weißdorn, Hundsrose, Brombeere oder Hartriegel in Frage. Als Überhälter ist innerhalb des Pflanzstreifens alle 15 m ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Empfohlen werden Eiche, Hainbuche oder Linde. Auch für die übrigen Grünflächen wird das Anpflanzen der v.g. Straucharten verbindlich vorgeschrieben.

Für die in der Mitte des Plangebietes gelegene Grünfläche gilt ebenfalls ein Pflanzgebot. Die Ausgestaltung dieser Fläche wird nach Besiedlung des Gebietes den Erfordernissen entsprechend erfolgen, die sich aus der Struktur der Bewohner ergeben wird. Bei der Ausbauplanung sind dann auch Bereiche zu berücksichtigen, die weniger intensiv genutzt werden und somit auch eine ökologische Bedeutung erlangen werden. Denkbar ist beispielsweise einen Teil der Grünfläche auszumulden und hier das Oberflächenwasser versickern zu lassen.

Die Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Es erscheint z.Zt. noch nicht sinnvoll, konkrete Baumstandorte festzulegen, weil die Aufteilung der Grundstücke und die Lage der Grundstückzufahrten noch nicht bekannt sind.

Die am Nordrand und am Südrand des Plangebietes vorgesehenen Pflanzstreifen weisen zwar nur eine relativ geringe Breite auf, stehen jedoch in Verbindung mit den in diesen Bereichen bereits vorhandenen bzw. über Festsetzung in einem Bebauungsplan abgesicherte Pflanzungen.

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Für die Bilanzierung wurde das Bewertungsmodell der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna verwendet.

7.4.1 Ist-Zustand der Eingriffsfläche

Lfd. Nr.	Fläche	Größe (qm)	Wert-faktor	Listen-Nr.	Biotop-wert
1.	Luisenstraße (nicht bewertet)	0	0	0	0
2.	Acker, intensiv ge- nutzt	13.583	0,3	13	4.074,9
Summe:		13.583			4.074,9

Gesamtbiotopwert Ist-Zustand 4.074,9

7.4.2 Soll-Zustand

Lfd. Nr.	Biotop/Nutzungstyp	Größe (qm)	Wert-faktor	Listen Nr.	Biotop-wert
1.	Netto-Bauland	10.000	--	--	--
1.1	bei GRZ = 0,4 dürfen bebaut bzw. versiegelt werden (mit anschl. Versickerung)	4.000	0,1	2	400
1.2	Hausgärten, struktur- reich	6.000	0,4	22	2.400
2.	Öffentl. Grünfläche naturnah gestaltet, mit integriertem Spielbereich	1.235	0,4 ¹⁾	31	494
3.	Öffentl. Verkehrs- fläche (Straßen/Wege) mit anschl. Ver- sickerung	1.868	0,1	2	186,8
4.	Anlage von Hecken/ Grünstreifen	480	0,8	34	384
5.	Einzelbäume im Bereich der Straßen, Anzahl: 10 ²⁾ ; Wirkungsbereich: 50 qm	500	0,7 (0,8) ³⁾	40	350
Summe:		13.583			3.854,8

Gesamtbiotopwert Soll-Zustand: 3.854,8

Anmerkungen

1. Der in die naturnah gestaltete Grünfläche integrierte Spielbereich führt wegen seiner intensiven Nutzung zu einer Abwertung (mittlerer Wertfaktor = 0,4)
2. Anzahl der Baumstandorte wird im Erschließungsvertrag geregelt
3. Bewertung erfolgte bereits teilweise bei Ziff. 3

8.0 ABWÄGUNG DES EINGRIFFES

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von 220 Punkten. Eine weitere Kompensation kann durch Fassadenbegrünungen erreicht werden, die zur Zeit jedoch noch nicht bewertet werden können, da die Anzahl und Größe der evtl. begrünten Gebäude nicht bekannt ist. Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, daß mind. 50% der Wände und Fläche ohne Fenster sowie 50% der Außenwände von Carports und Garagen mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Der Bebauungsplan sieht weitere Maßnahmen vor, die in die auf einen flächenmäßigen Vergleich begründete Bilanzierung nicht vollständig einfließen konnten:

- * Versickerung bzw. Speicherung und Nutzung des Oberflächenwassers,
- * Beschränkung der Flächenbefestigungen im privaten Bereich auf ein Mindestmaß und
- * Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen der Stellplätze sowie
- * Pflanzmaßnahmen im Bereich der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und für Müllboxen,
- * Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum.

In Abwägung der ökologischen Belange, nach denen Freiflächen möglichst erhalten werden sollen und den sich aus einer verantwortungsvollen Vorsorgepolitik ergebenden Anforderungen an die Stadt Selm, den Wohnbedürfnissen ihrer Bürger Rechnung zu tragen, läßt sich der Eingriff nicht vermeiden. Insgesamt stellt sich jedoch die Ausweitung der Baufläche am Siedlungsrand als verträgliche Maßnahme dar, da für eine ausreichende Kompensation gesorgt ist.

9.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke verschiedener Grundeigentümer erfaßt.

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist es notwendig, die Eigentumsstrukturen so zu gestalten, daß die Planung realisiert werden kann.

Sollte eine freiwillige Regelung nicht zustande kommen, muß der Rat gem. § 46 Abs. 1 BauGB die Umlegung anordnen.

10.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

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

Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Der Bebauungsplan enthält jedoch 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.

11.0 FLÄCHENBILANZ

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,58 ha, die wie folgt aufgeteilt sind:

-	Nettobauland	ca.	1,00 ha,
-	öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,41 ha
	* Luisenstraße	0,22 ha	
	* Planstraßen	0,19 ha	
-	Grünflächen	ca.	0,17 ha

12.0 WOHNBILANZ

Aufgrund des im Bebauungsplan dargestellten Bebauungsvorschlages können - zusätzlich zu den an der Luisenstraße bereits gebauten Häuser - etwa 30 weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einer angenommenen Belegungsziffer von 3 Personen je Wohneinheit kann dort Wohnraum für ca. 90 Bewohner entstehen.

13.0 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN/FINANZIERUNG

Bei Zugrundelegung des derzeitigen Preisniveaus wird mit Erschließungskosten von ca. 510.000,00 DM gerechnet, die wie folgt aufgliedert sind:

-	Straßenbau ca.	315.000,00 DM
-	Kanalbau ca.	135.000,00 DM
-	Straßenbeleuchtung ca.	26.000,00 DM
-	Herstellung der öffentlichen Grünfläche	34.000,00 DM

Soweit keine Erschließung durch Dritte erfolgt, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches und der hierzu erlassenen Ortssatzung der Stadt Selm auf die erschlossenen Grundstücke verteilt.

Falls an vorhandenen Erschließungsanlagen Verbesserungen vorgenommen werden, erhebt die Stadt Beiträge aufgrund des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der hierzu erlassenen Ortssatzung.

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

14.0 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 und die Zulässigkeit von Nebenanlagen. Ferner enthält der Bebauungsplan landschaftspflegerische Festsetzungen. 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 werden durch die Gestaltungsvorschriften auf max. Abmessungen begrenzt, um ein ausgewogenes Verhältnis der Gebäudeproportionen zu den Dachaufbauten 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 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.

15.0 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.

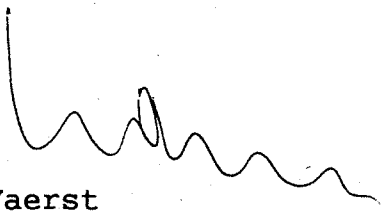
16.0 ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN UND BEDENKEN

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

Der Rat der Stadt hat sich hiermit auseinandergesetzt. Das Ergebnis der Abwägung aller Belange wird in dieser Satzungsbegründung dargelegt.

Aus der der Satzungsbegründung beigelegten Anlage sind die vorgebrachten Anregungen und Bedenken, die Stellungnahme der Stadtverwaltung und der Beschluß des Stadtrates ersichtlich.

59379 Selm, den 18.09.97



Vaerst

ANLAGE

zur Satzungsbeurkundung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Luisenstraße Bork"

Die Auslegung wurde in der Zeit vom 21.12.1995 bis zum 30.01.1996 durchgeführt. Während der Auslegungsfrist konnte jedermann Anregungen und/oder Bedenken vorbringen. Ferner bestand während der Auslegungsfrist Gelegenheit zur Erörterung des Planes, d.h., der Plan wurde interessierten Bürgern erläutert.

Zeitgleich fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren statt. Von den 38 angeschriebenen Trägern haben 17 eine Rückmeldung abgegeben, von denen wiederum 15 keine Anregungen oder Bedenken gemeldet haben.

Anregungen bzw. Bedenken wurden von folgenden Stellen gemeldet:

1. Deutsche Telekom, Niederlassung Münster, 24.01.1996

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich unserer Niederlassung Münster so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung der Telekom sollte stattgegeben werden. Erfahrungsgemäß läßt sich die Frist von 6 Monaten nicht immer einhalten. Die Telekom wird jedoch so früh wie möglich über den Beginn der Erschließungsmaßnahme unterrichtet.

Beschlußvorschlag:

Der Anregung der Deutsche Telekom AG, Niederlassung Münster, vom 24.01.1996 wird dahingehend stattgegeben, daß das zuständige Bezirksbüro so früh wie möglich über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet wird.

2. Kreis Unna, 25.01.1996

Der Eingriffsregelung kann - insgesamt - zugestimmt werden, wobei insbesondere die vorgesehene öffentliche Grünfläche zumindest in Teilbereichen entsprechend landschaftsgerecht zu gestalten ist.

Hinweis:

Der Soll-Zustand der Eingriffsfläche ist geringfügig größer (flächenmäßig) als der Ist-Zustand der Eingriffsfläche (um 530 qm). Eine rechnerische Angleichung ist vorzunehmen.

Abschließend gibt der Kreis folgende Hinweise:

1. Bei der Planung und Ausführung des Kinderspielplatzes ist die DIN 7926 Teil 1 und die DIN 18034 anzuwenden. Bei der Errichtung von Spielgeräten bittet der Kreis insbesondere auf ordnungsgemäße Ausführung der Betonfundamente zu achten.
2. Hinsichtlich der vorgesehenen Bepflanzungen ist darauf zu achten, daß im Bereich der Kinderspielplätze und Spielbereiche keine toxischen Pflanzenarten verwendet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung des Kreises Unna, die vorgesehene öffentliche Grünfläche zumindest in Teilbereichen entsprechend landschaftsgerecht zu gestalten, kann entsprochen werden. Die ca. 1.235 qm große Fläche in der Mitte des Plangebietes soll in erster Linie als Spielbereich für Kinder hergerichtet werden. Bei der Erstellung des Detailentwurfes kann jedoch auch die Anregung des Kreises berücksichtigt werden, in dem landschaftsgerecht gestaltete Teilbereiche vorgesehen werden, die einer weniger intensiven Nutzung vorbehalten sein sollen.

Die Hinweise des Kreises haben bereits Berücksichtigung gefunden bzw. sie werden bei der Realisierung der Planung beachtet.

Beschlußvorschlag:

Der Anregung des Kreises Unna vom 25.01.1996 wird stattgegeben. Teilbereiche der in der Mitte des Plangebietes vorgesehenen Grünfläche sind landschaftsgerecht zu gestalten.

Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt bzw. werden bei der Realisierung der Planung beachtet.

Weitere Anregungen oder Bedenken wurden von Trägern öffentlicher Belange nicht vorgetragen.

Auch von Bürgern der Stadt liegen keine Meinungsäußerungen zum Bebauungsplan vor.

Stadt Selm
Bau- und Planungsamt
18.09.97