



## SATZUNGSBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "BLOMENKAMP"  
Ökologisches Bauprojekt am Selmer Bach

Der Rat der Stadt hat beschlossen, für eine Freifläche im Bereich Grüner Weg/Selmer Bach 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 Mittelzentrums Lünen eingebunden.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung durch die Landesplanung ist die Stadt Selm als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft.

Die zusammenhängenden Siedlungsbereiche von Selm-Altstadt und Beifang sind zum Siedlungsschwerpunkt Selm zusammengefaßt. Dem Siedlungsschwerpunkt Selm kommt mit dem Zentrum Kreisstraße die Stadtzentrumsfunktion zu.

Weiterer Siedlungsschwerpunkt ist der Ortsteil Bork. Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt Selm.

## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden durch die bebauten Grundstücke südl. der Straße "Am Wiesenrand",
- im Osten durch die Umgehungsstraße (B 236) bzw. das Grundstück des Pumpwerkes,
- im Süden durch den vorh. Weg zwischen der Straße "Grüner Weg" und dem Pumpwerk,
- im Westen durch die Straße "Grüner Weg"

## ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Selm ist gehalten, dem Problem des dringenden Bedarfs an Wohnbaufläche und der bestehenden Wohnungsnot durch die Bereitstellung neuer Bauflächen entgegenzutreten. Das Ergebnis der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalyse von April 1993 zeigt, daß bereits heute im Stadtgebiet rd. 220 Wohnungen fehlen. Bis zum Jahre 2005 wird ein zusätzlicher Bedarf - je nach Variante der Prognose - zwischen 1.028 und 1.544 Wohnungen erwartet.

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 den Bebauungsplangebiet "Markland" und "Geistkamp" wird im Ortsteil Selm ein Angebot an Bauplätzen für den Mietwohnungsbau geschaffen und auch der Nachfrage nach Grundstücken zum Bau von Eigenheimen entgegen gekommen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 77 "Blomenkamp" besteht nun die Möglichkeit, kurzfristig neue Bauflächen zu erschließen, weil hier ein zeitaufwendiges Umlenungsverfahren nicht durchgeführt zu werden braucht. Der Wunsch des Grundeigentümers, für seine Freifläche Baurechte zu schaffen, kommt den Zielvorstellungen der Stadt entgegen.

In Form eines Modellprojektes soll hier eine Siedlungsmaßnahme durchgeführt werden, die die Gesichtspunkte des ökologischen und des kostensparenden Bauens besonders berücksichtigt. Ökologische, energie- und kostensparende Maßnahmen sind sowohl bei der Planung der Erschließung und der Außenanlagen als auch bei der Gebäudeplanung und der Ver- und Entsorgung des Gebietes vorgesehen, wie z.B.

- Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen,
- Errichtung von Versickerungsmulden für Oberflächen- und Dachflächenwasser,
- Kompakte Bauweise und Ausrichtung der Gebäude nach Süden bzw. nach Südwesten,

- Konstruktion der Gebäude in Holzrahmenbauweise in Verbindung mit massiven Speicherwänden und Bauteilen,
- Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe,
- Anlage von Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verzicht auf Unterkellerung und Bereitstellung von Kellerersatzräumen,
- verbesserte Wärmedämmung,
- Regenwassernutzung,
- Energieversorgung durch schadstoffarme Heizanlagen mit Brennwerttechnik in Verbindung mit Solarzellen für die Brauchwassernutzung.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Bei der Durchführung des Planverfahrens sollen daher die Bestimmungen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes bzw. des Wohnbaulandgesetzes angewandt werden.

#### ERLÄUTERUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE

##### - Begründung der Festsetzungen -

Das Planungskonzept geht von einer Hausgruppe aus, bei der die Erschließung weitgehend fußläufig erfolgen wird. Die nach der Bauordnung notwendigen Stellplätze für Pkw werden an 2 Stellen im Plangebiet zusammengefaßt und dort in Form von Garagen, Carports oder durch Stellplätze realisiert.

Es ist an eine 1 1/2- bis 2 1/2-geschossige Bauweise mit etwa 11 Wohneinheiten gedacht, die zum Wohnweg bzw. Wohnhof ausgerichtet sind. Der Bebauungsplan weist zwar 3 Vollgeschosse aus; durch die vorgegebenen Traufhöhen muß das 3. Vollgeschoß jedoch im Dachraum untergebracht werden, der dadurch intensiv genutzt werden kann. Die Gebäude selbst sollen durch differenzierte Höhenentwicklung sowie durch Anbauten, Vorbauten und angeschlossene Nebengebäude eine vielfältige Gestaltungsform erhalten.

Das Plangebiet wird von Grünflächen eingefaßt und gegliedert. Die Grünflächen dienen tlw. der Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Flächen und der gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen. Nach Osten wird das Gebiet durch den vorhandenen Lärmschutzwall begrenzt, der den notwendigen Schutz vor dem Verkehrslärm der B 236 bietet. Zusätzlich wird vorgeschrieben, daß Fenster von Wohn- und Schlafräumen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" entsprechen müssen.

Nach Süden wird das Gebiet durch eine 3 bis 4 m breite geschnittene oder frei wachsende Hecke aus heimischen Gehölzen abgeschlossen, die den Übergang vom Siedlungsbereich zum landwirtschaftlich geprägten Freiraum bildet.

Der Bebauungsplan weist die Flächen, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, als "Allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet) aus und orientiert sich damit am Charakter des angrenzenden Wohngebietes. Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (GRZ=0,4, GFZ=1,0) ist in Abhängigkeit von der geplanten Baugebietsausweisung und

den örtlichen Gegebenheiten aus § 17 der Baunutzungsverordnung abgeleitet.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. In Teilbereichen wird auch eine Baulinie festgesetzt, damit eine Realisierung der Planung entsprechend dem städtebaulichen Konzept erfolgt. Aus dem gleichen Grunde wird auch die Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben und die Traufhöhe auf 5,50 - 6,50 m begrenzt. Die Festsetzung von "Doppelhäusern" und das zwingende Schließen der seitlichen Abstandsflächen mit Nebengebäuden dient ebenfalls der Durchsetzung des Konzeptes.

Ein weiterer Grund für die Festsetzung der Nebengebäude ist die Notwendigkeit, einen Kellerersatzraum vorzusehen. Das Bauprojekt ist als besondere Maßnahme zur Schaffung von Wohneigentum für kinderreiche Familien geplant. Um die Baukosten möglichst niedrig zu halten, soll auf eine Unterkellerung der Gebäude verzichtet werden.

Der Bebauungsplan enthält ferner eine Reihe zeichnerischer und textlicher Festsetzungen, die sich auf ökologische Maßnahmen beziehen. Im Grünordnungsplan, der dieser Entwurfsbegründung beigelegt ist, werden die Maßnahmen näher erläutert und begründet.

#### **ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Nach § 1 Abs. 2 des BauGB-Maßnahmengesetzes kann ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen soll, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan bedarf dann der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des Bebauungsplanes als "Grünfläche-Parkanlage" dar. Im Wege der Anpassung muß hier "Wohnbaufläche" ausgewiesen werden.

#### **VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES**

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

Das Schmutzwasser wird durch die vorh. Kanalisation der Stadt dem Klärwerk des Lippeverbandes zugeleitet.

Das Regenwasser, das sowohl auf den öffentlichen Flächen als auch bei den Baugrundstücken anfällt, wird über ein Mulden-Rigolen-System versickert. Zusätzlich ist vorgesehen, das Regenwasser in Zisternen zu speichern und für die Gartenbewässerung bzw. Toiletten-spülung zu nutzen.

## **BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Zur Durchführung der Planung und zur Verwirklichung ihrer Zielsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 ff Baugesetzbuch durch Umlegung nicht erforderlich. Die Gesamtfläche wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geteilt.

## **DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE**

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

Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält jedoch einen Hinweis, der sich auf Bodendenkmäler bezieht. Aufgrund der 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.

## **FLÄCHENBILANZ**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,89 ha.

Davon sind

- Baufläche 0,47 ha
- Grünfläche 0,35 ha
- Verkehrsfläche 0,07 ha

## **WOHNBILANZ**

Der Bebauungsplan sieht 11 Wohneinheiten vor.

Bei einer angenommenen Belegungsziffer von 3 Personen je Wohneinheit wird bei Realisierung der Planung neuer Wohnraum für 33 Bewohner geschaffen.

## **AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN**

Die Erschließungskosten betragen unter Berücksichtigung des derzeitigen Preisniveaus ca. 120.000,00 DM für die Herstellung der Planstraße, der Kanalisation und der Straßenbeleuchtung.

Hinzu kommen Kosten des Grunderwerbs und für die Vermessung.

Für die Herstellung der privaten Anlagen (Grünfläche, Stellplätze) sind zusätzlich ca. 65.000,00 DM anzusetzen.

## FINANZIERUNG

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches und der hierzu erlassenen Ortssatzung der Stadt zu 90 % auf die erschlossenen Grundstücke verteilt.

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

## BODENHYGIENISCHE UNTERSUCHUNGEN

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, daß die Fläche nur landwirtschaftlich genutzt wurde.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden die Bodenproben auch unter bodenhygienischen Gesichtspunkten untersucht. Auffälligkeiten wurden vom Gutachter nicht festgestellt.

## 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 § 81 Abs. 4 BauO NW ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gestaltungsvorschriften lassen eine große Vielfalt in der äußeren Erscheinung der Gebäude zu. Sie beziehen sich auf bestimmende und auffällige Merkmale und regeln auch die Gestaltung des Gebäudeumfeldes.

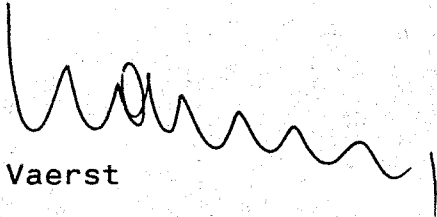
Trotz der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten soll ein gewisses Maß an Geschlossenheit und Harmonie im Straßenbild erreicht werden, die - vorwiegend unbewußt - als wohltuend empfunden werden.

Die Gestaltungsvorschriften werden aus städtebaulichen Gründen als notwendig und angemessen und als den Bauherren zumutbar angesehen.

### ABWÄGUNG DER BELANGE

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 14.04.94



Vaerst





## ANLAGE

zur Satzungs Begründung vom 14.04.94 zum Bebauungsplan Nr. 77  
"Blomenkamp - ökol. Bauprojekt am Selmer Bach".

Zu der Offenlegung die in der Zeit vom 20.12.93 bis zum 19.01.1994  
stattgefunden hat, wurden

folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

### 1. KREIS UNNA, 09.02.94

Der Kreis Unna teilt mit, daß der Bebauungsplan Nr. 77 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Selm liegt. Die Entwicklungskarte sieht für den Bereich "Anreicherung" vor und steht somit zumindest formal in einem konträren Verhältnis zur geplanten Bebauung. Fachlich bestehen gegen die geplante Bebauung keine Bedenken, sofern der vorgelegte Grünordnungsplan Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wird. Die Eingriffsbilanzierung sowie die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen können als ausreichend angesehen werden.

Für die Einleitung von Regenwasser aus den Erschließungsflächen und Stellplätzen sowie von privaten Dach- und versiegelten Grundstücksflächen in den Untergrund ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Unna eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Bei der Bemessung der Versickerungsanlage darf die Regenwassernutzung (Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung) nicht berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse der geplanten bodenhygienischen Untersuchungen im Zuge der Bodengrunduntersuchungen sind der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Unna vorzulegen.

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu verwerten.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Überschneidung von Landschafts- und Bebauungsplan wird vom Kreis Unna akzeptiert. Der Forderung des Kreises, den Grünordnungsplan zum Bestand der Begründung des Bebauungsplanes zu machen, kann gefolgt werden.

Auch die weiteren Anregungen des Kreises, die sich auf die Versickerung des Regenwassers beziehen und der damit erforderlich werdenden wasserrechtlichen Erlaubnis sowie der Hinweis auf die Bemessung der Versickerungsanlagen müssen bei Realisierung der Planung Berücksichtigung finden.

Der Hinweis, im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu verwerten, wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ergebnisse der bodenhygienischen Untersuchungen, die im Rahmen des baueologischen Gutachtens durchgeführt werden, werden dem Kreis Unna zur Verfügung gestellt.

Beschlußvorschlag:

Den Anregungen des Kreises Unna vom 09.02.94 wird stattgegeben.

- Der Grünordnungsplan wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.
- Bei Realisierung des Bebauungsplanes sind die vom Kreis gegebenen Hinweise zu beachten (wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG, Bemessung der Versickerungsanlagen, Wiederverwertung von nicht verunreinigtem Bodenaushub).
- Die Ergebnisse der bodenhygienischen Untersuchung sind der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises vorzulegen.

2. GELSENWASSER AG, 12.01.94

Die Gelsenwasser AG meldet Bedenken gegenüber der Nutzung von Niederschlagswasser bzw. Regenwasser als Toilettenspülung an, die als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde und in der Entwurfsbegründung erläutert wird. Die Gelsenwasser AG verweist auf die Antwort der Landesregierung (Drs. 116190, Landtag NRW vom 02.11.93) auf die große Anfrage 24 der CDU-Fraktion zum "sparsamen Wasserverbrauch als ökologische Herausforderung".

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie von der Gelsenwasser AG richtig angeführt, ist die Empfehlung zur Verwendung von Niederschlagswasser lediglich als Hinweis im Bebauungsplan enthalten und damit keine verbindliche Festsetzung.

Die Antwort der Landesregierung die kritisch einer Nutzung des Regenwassers im Haushalt gegenüber steht, stellt einen gewissen Widerspruch zu Aussagen der Landesregierung im Zusammenhang mit Modellprojekten dar, die vom Land NRW unterstützt werden. In einer Broschüre zur internationalen Bauausstellung Emscher Park wird empfohlen, für verschiedene Nutzungszwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern, Regenwasser von

Dach- und Terrassenflächen ohne besondere Aufbereitung als Brauchwasser zu verwenden, so z.B. für Toilettenspülung, als Betriebswasser in Gewerbe und Industrie, zur Grünflächenbewässerung oder zu Reinigungszwecken.

Wie bereits erwähnt, wird die Verwendung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan nur als Hinweis aufgeführt. Bauherren, die Niederschlagswasser als Brauchwasser nutzen wollen, müssen bei der Bauwerksplanung die DIN 1988 "Technische Regeln für Trinkwasserinstallation" beachten, die eine klare Trennung zwischen dem Trinkwassersystem und dem Brauchwassersystem fordert. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens braucht hierauf nicht weiter eingegangen zu werden.

#### Beschlußvorschlag:

Die Bedenken der Gelsenwasser AG vom 12.01.94 zur Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens lediglich zur Kenntnis genommen, weil der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis keine verbindliche Festsetzung darstellt. Bei der Bauwerksplanung sind die geltenden technischen Vorschriften zu beachten, damit eine Trennung zwischen Trinkwassersystem und Brauchwassersystem erfolgen kann.

#### 3. VEW BEZIRKSDIREKTION MÜNSTER, 27.12.93

Innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich 10 kV- Kabel. Die VEW bitten, diese Kabel in den Bebauungsplan aufzunehmen und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die von den VEW erwähnten Kabel liegen am Südrand des Plangebietes, im Weg, der zum Pumpwerk führt. Sie können nachrichtlich in den Planentwurf aufgenommen werden.

#### Beschlußvorschlag

Den Anregungen der VEW - Bezirksdirektion Münster - vom 27.12.93 wird stattgegeben. Die am Südrand des Plangebietes vorhandenen 10 kV- Kabel werden nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

#### 4. LIPPEVERBAND; 05.01.94

Der Lippeverband hat gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Bittet jedoch folgenden Hinweis zu beachten:

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Selm gereinigt werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis des Lippeverbandes kann zur Kenntnis genommen werden.

#### Beschlußvorschlag

Der Hinweis des Lippeverbandes vom 05.01.94, daß das Abwasser in der vorhandenen Kläranlage Selm gereinigt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

#### 5. LANDESSTRASSENBAUAMT HAGEN, 21.12.93

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der B 236. Es soll über die städtische Straße "Grüner Weg" erschlossen werden.

Wenn die im Bebauungsplan Nr. 7 (Verlegung Grüner Weg) vorgesehene Abbindung dieser Straße im Kreuzungsbereich von B 236 und L 835 und die Neuansbindung 200 m westlich zeitgleich erfolgt, bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 77 keine Bedenken.

Das Straßenbauamt verweist auf seine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7. Die darin enthaltenen Hinweise zum Lärmschutz und Belastungswerte DTV gelten auch für den Bebauungsplan Nr. 77.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Durch den Bebauungsplan Nr. 77 werden 11 neue Wohneinheiten geschaffen. Den Bau dieser Wohnungen solange zurückzustellen, bis der Grüne Weg abgebunden bzw. eine Verlegung und Neuansbindung an die B 236 vorgenommen wurde, ist unrealistisch. Der Rat der Stadt hat zwar die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Verlegung Grüner Weg" beschlossen, bis zur Rechtskraft des Planes, dem Abschluß des durchzuführenden Umlenkungsverfahrens und bis zur Realisierung der Planung muß noch mit ca. 2 Jahren gerechnet werden. In Anbetracht der immer noch herrschenden Wohnungsnot ist es nicht vertretbar, den vorliegenden Bebauungsplan solange zurückzustellen. Die geringe Zahl der neuen Wohneinheiten wird zu keiner gravierenden Mehrbelastung der Straße führen.

Die Lärmsituation entlang der B 236 wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 7 "Verlegung Grüner Weg"

untersucht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für WA- Gebiete werden entlang der B 236 erst in einem Abstand von ca. 136 m erreicht. Im Nahbereich der Straße ist tagsüber mit Schallpegeln von etwa 65 dB (A) zu rechnen. Der Bebauungsplan sieht daher zusätzlich zum vorhandenen Lärmschutzwall weitere passive Schallschutzmaßnahmen vor. Für Fenster von Wohn- und Schlafräumen wird die Lärmschutzklasse II gefordert, die heute aus Wärmeschutzgründen von isolierverglasten Fenstern schon erreicht wird.

#### Beschlußvorschlag

Die Bedenken des Landesstraßenbauamtes vom 21.12.1993 werden in Abwägung der öffentlichen Belange untereinander zurückgewiesen, weil die Realisierung der Neuanbindung der Straße "Grüner Weg" frühestens in ca. 2 Jahren erfolgen kann. In Anbetracht der herrschenden Wohnungsnot ist es jedoch nicht vertretbar, den Bau der im Bebauungsplan Nr. 77 vorgesehenen 11 Wohneinheiten solange zurückzustellen.

Die Lärmsituation an der B 236 wurde bereits untersucht. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen für aktive (Lärmschutzwall) und passive Schutzmaßnahmen (Fenster der Schallschutzklasse II).

#### 6. FEUERWEHR DER STADT SELM, 27.12.93

Die Feuerwehr bemängelt die Breite der im östlichen Teil des Baugebietes vorgesehenen Stichstraße, die mit 3 m zu schmal sei. Eine Mindestbreite von 3,50 m wird nach Auffassung der Feuerwehr für eine störungsfreie Einsatzabwicklung als unumgänglich erachtet.

Problematisch stellt sich auch die Anordnung der 5 Stellplätze oder Carports im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes dar. Um ausreichende Verkehrsfläche sicherzustellen, wird vorgeschlagen, auf den unteren der 5 Carports/Stellplätze zu verzichten. Die zur Verfügung stehende Fläche sollte diagonal von Nordwesten nach Südosten geteilt und als befestigte Verkehrsfläche ausgebaut werden.

Die im Bebauungsplangebiet vorgesehene Baumbepflanzung muß derart gestaltet werden, daß die lichte Weite des Straßenraumes ein problemloses Befahren durch Einsatzfahrzeuge ermöglicht.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Durch den von der Feuerwehr bemängelten Stichweg im östlichen Planbereich werden lediglich 3 Grundstücke erschlossen. So-

wohl nach der Bauordnung als auch nach den Empfehlungen für die Anlage von Straßen wird für Wohnwege eine Breite von 3 m als ausreichend angesehen. Insofern müßte die Abwicklung eines störungsfreien Einsatzes möglich sein, wenn auch nicht optimale Bedingungen für die Feuerwehr geschaffen werden können.

Die Anregung, die sich auf die Befestigung der Verkehrsfläche im Bereich des Wendeplatzes bezieht, kann berücksichtigt werden. Die Verkehrsflächen sind im Übergangsbereich vom Wendeplatz in den 3 m breiten Wohnweg so bemessen, daß ausreichende Durchfahrtsbreiten und Radien zur Verfügung stehen. Insofern braucht nicht auf einen Stellplatz bzw. auf ein Carport verzichtet zu werden. Die Stellplatzfläche ist jedoch relativ breit bemessen, so daß die gesamte Gruppe Carport/Stellplätze bei der Ausbauplanung zusammengerückt werden kann. Es ist bei der Auswahl der Baumarten zu beachten, daß die lichte Weite des Straßenraumes nicht eingeengt wird.

#### Beschlußvorschlag

In Abwägung der öffentlichen Belange untereinander werden die Bedenken der Feuerwehr Selm vom 27.12.93 zurückgewiesen, die sich auf die Breite des östlichen Stichweges beziehen, weil sowohl nach der Bauordnung als auch nach den Empfehlungen für die Anlage von Straßen Wohnwege von 3 m Breite als ausreichend angesehen werden. Die Anregungen, die sich auf die Befestigung der Verkehrsfläche im Bereich des Wendeplatzes bezieht, kann berücksichtigt werden. Ferner kann ebenfalls versucht werden, die im Rahmen der Ausbauplanung die Fläche für Stellplätze bzw. Carports schmaler auszuführen als im Bebauungsplan vorgesehen. Die Durchfahrtsbreiten sind jedoch im Bebauungsplan ausreichend bemessen. Bei der Auswahl der Baumarten ist darauf zu achten, daß die lichte Weite des Straßenraumes nicht eingeengt wird.

#### 7. TELEKOM, 3. Jan. 1994

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für die 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 dem Fernmeldeamt Münster so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Dem Wunsch der TELEKOM kann nachgekommen werden, indem das Fernmeldeamt so früh wie möglich über den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen informiert wird. Die gewünschte Frist von 6 Monaten kann jedoch nicht immer beachtet werden.

### Beschlußvorschlag

Der Anregung der TELEKOM vom 03. Jan 1994 wird dahingehend stattgegeben, daß das Fernmeldeamt Münster so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich informiert wird.

## 8. REGIERUNGSPRÄSIDENT ARNSBERG, Verkehrsdezernat, 14.12.93

Aus Verkehrssicherheitsgründen wird es für erforderlich gehalten, im Bereich des Bebauungsplangebietes die Einfriedungshöhe der einzelnen Grundstücke zu überdenken. Bei der zum Teil nur 3,00 m breiten Verkehrsfläche kann kein Autofahrer ausweichen, wenn ein Fußgänger ein Grundstück verläßt und plötzlich hinter einer Hecke auf die Fahrbahn tritt. Es wird vorgeschlagen, die Einfriedungshöhe von Hecken auf 40 bis 60 cm zu begrenzen.

Es wird ferner vorgeschlagen, den Einmündungsbereich so zu verbreitern, daß zumindest 2 Pkw hier aneinander gefahrlos vorbeifahren können.

Das Verkehrsdezernat geht davon aus, daß die Wendefläche so bemessen ist, daß hier Entsorgungsfahrzeuge gefahrlos weden können.

### Stellungnahme der Verwaltung

Nach dem Grünordnungsplan sind Hecken als Einfriedung der Vorgärten nicht vorgesehen, andererseits sind sie jedoch im Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen. In Anbetracht der geringen Breite des Wohnweges sollte der Empfehlung des Verkehrsdezernates gefolgt werden und die Höhe der Hecken im Vorgartenbereich auf 60 cm beschränkt werden. Die Gestaltungsvorschriften sind entsprechend zu ergänzen.

Der weiteren Anregung des Verkehrsdezernates, den Einmündungsbereich so aufzuweiten, daß zumindest 2 Pkw aneinander gefahrlos vorbeifahren können, sollte dagegen nicht gefolgt werden. Der Wohnweg dient als Zuwegung für nur 11 Wohneinheiten. Sollte der Fall eintreten, daß gleichzeitig zwei Fahrzeuge den

Einmündungsbereich passieren wollen, ist den Anliegern eine gegenseitige Rücksichtnahme zuzumuten.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Wendefläche ist so groß bemessen, daß z.B. zweiachsige Müllfahrzeuge problemlos wenden können. Im übrigen ist im Bebauungsplan vorgesehen, daß die Müllbehälter am Abfuhrtage im Einmündungsbereich des Wohnweges in den Grünen Weg aufgestellt und von dort aus entleert werden.

#### Beschlußvorschlag

Der Anregung des Verkehrsdezernates vom 14.12.93 wird stattgegeben. Die Einfriedungshöhe im Bereich der Vorgärten wird auf 60 cm begrenzt.

Der Anregung, den Einmündungsbereich des Wohnweges aufzuweiten wird nicht stattgegeben, weil nur 11 Wohneinheiten angeschlossen sind und somit kein Erfordernis für eine Aufweitung des Weges gegeben ist.

Der Hinweis auf die Größe der Wendefläche hat insofern Berücksichtigung gefunden, daß im Einmündungsbereich des Wohnweges in die Straße "Grüner Weg" ein Stellplatzfläche für Müllbehälter vorgesehen wurde. Im übrigen kann die Wendeanlage auch von zweiachsigen Müllfahrzeugen gefahrlos benutzt werden.

#### 9. UNTERHALTUNGSVERBAND FUNNE, 17.12.93

Ökologische Verbesserungen, die zu Wasserturbulenzen im Wasserlauf führen oder Anlandungen und/oder Überschwemmungen zur Folge haben, lösen Schadenersatzansprüche der Geschädigten gegen den Träger der Maßnahmen aus und führen nach dem Verursacherprinzip dazu, daß der Träger der Maßnahme auch dem Verband die ihm entstehenden Mehrkosten ersetzen muß.

Wenn und soweit das nicht zu befürchten ist, muß berücksichtigt werden, daß alle Unterhaltungsmehrkosten, die Folge von ökologischen Verbesserungen sind und nicht dem reinen eigentlichen Unterhaltungszweck dienen, als Folgekosten der ökologischen Maßnahmen nicht auf die Verbandsmitglieder umgelegt werden können, sondern allein von dem Träger der ökologischen Maßnahme getragen werden müssen. Der Verband befürchtet, daß etwaige Folgekosten der ökologischen Maßnahmen ihm angelastet werden könnten.

Erst wenn die Bedenken des Verbandes ausgeräumt sind, kann er der Aufhebung oder Änderung von gesetzlichen Überschwemmungsgrenzen zustimmen.



### Stellungnahme der Verwaltung

Sowohl das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Herten als auch der Kreis Unna als untere Wasserwirtschaftsbehörde haben diesbezgl. gegenüber dem Bebauungsplan keine Bedenken angemeldet. Im unmittelbaren Bachbereich sind keine Maßnahmen vorgesehen, die etwa zu Wasserturbulenzen oder Anlandungen oder Überschwemmungen zur Folge hätten. Auch ist nicht erkennbar, daß bei Realisierung des Bebauungsplanes Mehrkosten bei der Unterhaltung des Wasserlaufes anfallen können.

Der Kreis Unna hat für das Vorhaben die wasserrechtliche Genehmigung erteilt. Es wurden eine Reihe von Nebenbestimmungen erteilt, die in der Bauphase und nach Abschluß der Bauarbeiten zu berücksichtigen sind. U.a. sind die neuen Grundstücks- bzw. Hausbesitzer darüber in Kenntnis zu setzen, daß die ausgewiesenen Bauflächen bei extremen Hochwasserereignissen auch mal eine Überschwemmung erfahren können. Ferner haftet der Inhaber der wasserrechtlichen Genehmigung für Schäden am Gewässer, die bei oder infolge des Vorhabens durch sein Verschulden entstehen.

Die Bedenken des Unterhaltungsverbandes Funne wurden somit bereits vor Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung durch den Kreis Unna ausreichend gewürdigt.

### Beschlußvorschlag

In Abwägung der öffentlichen Belange untereinander werden die Bedenken des Unterhaltungsverbandes Funne vom 17.12.1993 zurückgewiesen, weil unmittelbar durch den Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf den gesicherten und geordneten Hochwasserabfluß zu erkennen sind. Im übrigen wurden die Bedenken bereits bei Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung durch den Kreis Unna hinreichend gewürdigt.

Von den Trägern öffentlicher Belange liegen keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor. Von Bürgern wurden allerdings noch einige Stellungnahmen abgegeben.

10. Ulla und Ludger Stockmann, Am Wiesenrand 4, 14.01.94

Zusammengefaßt melden die Ehel. Stockmann folgende Anregungen und Bedenken an:

- Festsetzung von 3 Vorgeschossen im Bebauungsplan;

- Diskrepanz zwischen der festgesetzten Dachneigung von 38 Grad und dem in der Sitzung vorgelegten Verschattungsdiagramm, daß eine max. Dachneigung von 30 Grad vorsah;
- Bedenken gegen das Zulassen einer Ausnahmeregelung bei der Dachneigung, nach der Ausnahmen von der vorgeschriebenen Neigung bei Dachbegrünungen gestattet werden können;
- Bedenken wegen des an der Nordseite der vorgesehenen Planstraße vorgesehenen Versickerungsgrabens; Beeinträchtigungen durch Überschwemmungen bzw. Abschwemmungen.

Abschließend machen die Ehel. Stockmann deutlich, daß ihnen nicht an einer Verhinderung der Bebauung des Bebauungsprojektes "Blomenkamp" gelegen sei. Sie erwarten von der Stadt nur, daß die bei der Bebauung des Gebietes "Kleine Wiese" erhobenen ökologischen Vorgaben vor allem hinsichtlich Energieeinsparung durch Nutzung der Sonnenergie nicht durch die Bebauung "Blomenkamp" außer Acht gelassen werden und die Vorteile, die sie nun aus der Erfüllung der erhobenen ökologischen Forderungen erzielen könnten, zu nichte gemacht werden. Die Ehel. Stockmann erwarten daher von der Stadt bei der Zulassung des Bebauungsplanes 77 die Häuser des Baugebietes "Kleine Wiese" mit in die Gesamtplanung einzubeziehen.

Inhaltlich gleiche Bedenken trägt Rechtsanwalt Thomas Christner im Auftrage der Ehel. Brigitte Kreuzkamp Siebert und Lothar Siebert, Am Wiesenrand 6, mit Schreiben vom 17.01.94 vor. Auch sie wenden sich gegen die Möglichkeit einer 2- bis 3 geschossigen Bebauung mit einer Traufhöhe von 5,50 m bis 6,50 m und einer möglichen Dachneigung von 20 bis 38 Grad. Die vorgesehene Bebauung widerspreche der in der Bezeichnung des Bebauungsplanes zum Ausdruck gekommenen Konzeption "Ökologisches Bauprojekt". Die ins Auge gefaßte Bebauung und Erschließung sei gerade nicht ökologisch. Begründet wird diese Aussage damit, daß der zentrale Aspekt des ökologischen Bauens, die Energieeinsparung, zwar für die zu bauenden Häuser gelte, die vorhandenen Häuser jedoch durch die Neubauten mit der zulässigen Dachneigung von 38 Grad weitestgehend verschattet würden. Per Saldo werde also durch die neu zu schaffende Bebauung kein geringerer Energieverbrauch erreicht, sondern im Gegenteil ein erhöhter im Vergleich zu der bei voller Ausnutzung der planerischen Möglichkeiten möglichen Energieeinsparung. Nach Berechnungen seiner Mandantschaft würde ihr Haus bei einer Realisierung der Planung und der Ausnutzung der maximal zulässigen Geschoßflächenzahlen und Dachneigung von Oktober bis Februar verschattet, d.h. eine Sonneneinstrahlung würde in den Wintermonaten unmöglich.

Herr Dr. Christner bemängelt, daß den Ratsmitgliedern zur Beschlußfassung kein Planentwurf im technischen Sinne als Grundlage vorlag, sondern vielmehr nur ein Verschattungsdiagramm, das von einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad ausging. Grundlage der Beschlußfassung

in der Ratssitzung vom 01.07.93 sei somit ein Konzept mit einer max. Dachneigung von 20 bis 30 Grad. Der nun vorliegende Plan sehe hingegen eine Dachneigung von bis zu 38 Grad vor, was zu einer Verschattung des Wohnhauses seines Mandanten in dem oben beschriebenen Ausmaß zu führen geeignet sei.

Es wird daher angeregt, die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu ändern, daß eine Dachneigung von 20 Grad festgeschrieben wird.

Das vorgelegte Plankonzept wird insgesamt vom Anwalt und seinen Mandanten als wenig ökologisch sinnvoll angesehen, weil kein Gesamtkonzept unter Einbeziehung der vorhandenen Häuser "Am Wiesenrand" erstellt worden sei. Von den Anwohnern wird vorgeschlagen, eine Süderschließung vorzunehmen und auf die geplante Straße zu verzichten. Das hätte den Vorteil, daß die Gartenbereiche der Häuser Am Wiesenrand sowie der geplanten Häuser im neuen Baugebiet zusammengefaßt werden könnten.

Die Anlieger Kreuzkamp - Siebert befürchten ferner, daß durch den entlang der geplanten Erschließungsstraße verlaufenden Grünstreifen, der der Versickerung des Oberflächenwassers dienen soll, Schäden wie Überschwemmungen oder Abschwemmungen an ihren Grundstücken verursachen könnte. Sie fordern, durch eine entsprechende Anpassung des Niveaus und eine bauliche Ausführung mit Hilfe von Befestigungsanlagen solche denkbaren Schäden zu verhindern.

Abschließend wird dargelegt, daß die Anlieger nicht beabsichtigen, eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs ihres Grundstückes gänzlich zu verhindern. Sie legen dar, daß ein ökologisches Bauprojekt sich seinen Namen auch verdienen muß. Dies sei sicherlich dann nicht der Fall, wenn eine Neukonzeption eine ältere, an ökologischen Aspekten orientierte Konzeption hinfällig werden läßt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgetragenen Bedenken, die sich auf die Beratungsvorlage Dr.-Nr. 94a/93 beziehen, sind insoweit korrekt, als der Vorlage ein Plan beigefügt war, in dem der Schattenwurf der geplanten Häuser dargestellt war und hierbei für die geplanten Gebäude südlich des Hauses der Familie Kreuzkamp - Siebert eine Dachneigung von 20 bis 30 Grad zugrunde gelegt war. Aus der Niederschrift geht jedoch hervor, daß im Bau- und Planungsausschuß gerade auch die Frage der Verschattung ausreichend diskutiert und von Herrn Seinecke, Mitinhaber des Büros Archplan, den Ausschußmitgliedern erläutert wurde, daß es aufgrund der Anordnung der Baukörper zu keinen übermäßigen Verschattungen an den bereits vorhandenen Eigenheimen kommen werde. Nur in den Wintermonaten und dann nur in den Morgen- und Abendstunden kann es zu einer geringfügigen Beschattung der Gebäude kommen, die jedoch keine energierelevante Beeinträchtigung darstellt, weil

die Strahlungsintensität der Sonne in dieser Zeit auf 1/10 sinkt. Bereits zur Sitzung des Hauptausschusses lagen weitere Erläuterungen des Büros Archplan vor, die eine Dachneigung von 20 bis 38 Grad vorsahen. Diese Anlage zur Sitzungsvorlage wurde auch im Hauptausschuß erläutert und diskutiert. Letztlich haben Hauptausschuß und Stadtrat den vorgestellten Bebauungsplanentwurf mit den geplanten Festsetzungen anerkannt und die öffentliche Auslegung des Planes beschlossen. Die Aussage, zur Beschlußfassung habe nur ein Verschattungsdiagramm und kein Planentwurf vorgelegen, ist unzutreffend. Anhand des in den Sitzungen vorgestellten städtebaulichen Entwurfes wurden insbesondere die Dachneigung, die Stellplätze, die Erschließung des Baugebietes sowie die Anzahl der Wohneinheiten diskutiert und waren Grundlage der Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zu seiner öffentlichen Auslegung.

Der Einwand, das vorgelegte Plankonzept sei wenig ökologisch, weil sich die geplanten Häuser nicht verträglich in das vorhandene Umfeld einpassen, ist ebenfalls unzutreffend. Eine Konzeption, die die Häuser "Am Wiesenrand" und die geplanten Häuser miteinander verbindet, würde bedeuten, daß die geplanten Gebäude über eine südlich angeordnete Straße erschlossen werden müßten. Es ergäbe sich zwar der Vorteil von zusammenliegenden Gartenflächen, die jedoch wegen schwerer wiegender Nachteile aufzurechnen wären. Erfahrungsgemäß sind die Bauherren bestrebt, ihre Terrassen- und Wohnbereiche auf der von der Erschließungsstraße abgelegenen Gebäudeseite anzuordnen, die jedoch in einem solchen Fall auf der Nordseite der Gebäude liegen müßten. Eine Norderschließung stellt aus der Sicht einer sinnvollen Anordnung der Gebäude zur Himmelsrichtung die bessere Lösung dar. Es ergibt sich auch keine Vergrößerung der versiegelten Flächen.

Die Sorgen der Anlieger, durch die Versickerungsmulde auf der Nordseite des geplanten Wohnweges könnten Überschwemmungen bzw. Abschwemmungen an ihren Grundstücken auftreten, sind unbegründet. Durch konstruktive Maßnahmen kann einer solchen evtl. Gefahr vorgebeugt werden. Die Mulde wird mit einem Überlauf an den südlich des Plangebietes verlaufenden Bach angeschlossen. Aufgrund der vorgesehenen Oberflächenbefestigung des Wohnweges mit sickerfähigen Materialien wird jedoch ein größter Teil des Niederschlagswassers bereits auf dem Wohnweg versickern.

Die weiteren Einwände der Anlieger, bei einer Begrünung der Dächer könnte die Dachneigung evtl. noch erhöht werden, ist eine Fehlinterpretation der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Mit der Formulierung, daß Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung bei Dachbegrünungen gestattet werden können, sind nur Ausnahmen gemeint, die Dächer mit weniger als 20 Grad Neigung vorsehen.

Ein weiterer Einwand der Ehel. Ulla und Ludger Stockmann richtet sich gegen das Zulassen von 3 Geschossen. Der Bebauungsplan läßt zwar 2 bis 3 Vollgeschosse zu, durch die Festlegung einer Traufenhö-

he ist jedoch gewährleistet, daß das dritte Vollgeschoß nur im Dachraum untergebracht werden kann. Der Eindruck einer 2 1/2 geschossigen Bauweise ist damit gegeben.

#### Beschlußvorschlag

Den Bedenken der Ehel. Ulla und Ludger Stockmann vom 14.01.1994, die sich auf die 3 geschossige Bauweise beziehen, ist dadurch stattgegeben, daß durch die ebenfalls festgelegte Traufhöhe nur Häuser mit zwei Vollgeschossen zusätzlich einem Vollgeschoß im Dachraum entstehen können. Ebenfalls durch Festsetzung des Bebauungsplanes ist gewährleistet, daß Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung bei Dachbegrünungen nur für Neigungen gestattet werden können, die unter 20 Grad liegen.

Den Bedenken der Anlieger Stockmann und Kreuzkamp - Siebert, durch das bei starken Regenfällen sich in der Sickermulde sammelnde Wasser könnten Schäden an ihren Grundstücken entstehen, wird dadurch begegnet, daß die Mulde mit einem Überlauf versehen wird, der in den vorhandenen Graben südlich des Baugebietes mündet.

Der Anregung der Ehel. Kreuzkamp - Siebert, eine Dachneigung von 20 Grad festzuschreiben, wird in Abwägung der privaten Belange untereinander zurückgewiesen. Erwiesenermaßen wird es durch eine evtl. Verschattung ihres Grundstückes nicht zu einer solchen Beeinträchtigung führen, die eine Sonneneinstrahlung in den Wintermonaten unmöglich macht. Gleiches gilt auch für das Haus der Familie Stockmann, das in einem Abstand von etwa 25 m zu den geplanten Neubauten liegt.

11. Die Ewald Schütte GmbH und das Autohaus Selm, die beide an der Olfener Straße ansässig sind, haben in gleichlautenden Stellungnahmen am 18.01.94 Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 77 "Blomenkamp" angemeldet. Der Inhalt der Schreiben wird im folgenden zusammengefaßt wiedergegeben:

- Der Bebauungsplan ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt, weil in diesem Bereich "Grünflächen und Parkanlagen" dargestellt seien.
- Die angegebenen Kosten für die Erschließung des Planes in Höhe von rd. 255.000,-- DM sind unzutreffend. In die Erschließungskosten für dieses Baugebiet müßten auch die Kosten für die Verlegung des Grünen Weges einfließen, die allein den Eigentümern im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 "Verlegung Grüner Weg" angelastet würden.

Weil den Eigentümern im Bebauungsplan Nr. 77 keine Folgekosten der Abbindung des Grünen Weges angelastet werden, den Eigentümern, die von dem Plangebiet Nr. 7 betroffen sind, alle Folgekosten angelastet werden, sind beide Planentwürfe von dieser Ausgangsgrundlage her rechtswidrig.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Einwand, daß der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt sei, ist zutreffend. Nach § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan bedarf dann der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Auffassung der Gesellschaften, die Kosten für die Verlegung der Straße "Grüner Weg" in die Erschließungskosten für das Baugebiet "Blomenkamp" einzubeziehen, ist rechtlich nicht haltbar. Die Straße "Grüner Weg" stellt eine Wohnsammelstraße dar, die Teile der Hermannsiedlung sowie einige neuere kleinere Baugebiete mit der Olfener Straße verbindet. Die Verlegung der Straße "Grüner Weg" wird erforderlich, weil die derzeitige Einmündung im unmittelbaren Kreuzungsbereich der B 236/L 835 eine Gefahrenquelle darstellt. Der Bebauungsplan Nr. 77 "Blomenkamp - Ökologisches Bauprojekt am Selmer Bach" und der Bebauungsplan Nr. 7 "Verlegung Grüner Weg" sind zwei voneinander unabhängige Bebauungsplanverfahren. Die Frage der Erschließungsbeiträge ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 77 können nur die hier entstehenden Erschließungskosten abgerechnet werden. Inwieweit die Kosten der Verlegung der Straße "Grüner Weg" auf die Anlieger umgelegt werden können, muß im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 7 bzw. bei Abrechnung der Erschließungsanlagen geklärt werden. Sie sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

#### Beschlußvorschlag

Die Anregungen und Bedenken der Ewald Schütte GmbH und der Autohaus Selm GmbH u. Co KG vom 18.01.94 werden zurückgewiesen, weil sie - soweit sie sich auf die Verteilung der Kosten zur Verlegung der Straße "Grüner Weg" beziehen, nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind.

Der Hinweis, daß der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt sei, wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmengesetz ist es möglich, einen Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, auch vor Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

STADT SELM

Planungsamt

