

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 der Stadt Selm „Nierfeld“

Der Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Selm „Nierfeld“ hat im Jahre 2000 Rechtskraft erlangt. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde bereits im Jahre 1994 entwickelt. Der Entwurf ging aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervor. Aus den 55 eingereichten Arbeiten erkannte das Preisgericht dem Entwurf des Stadtplaners Joachim Pries aus Münster den ersten Preis zu. Die Jury hob in ihrer Beurteilung besonders die Idee und die Gestaltung des nachbarschaftlichen Wohnens in drei Quartieren an Wohnhöfen, sogenannten Angern hervor. Sie bilden das prägende Leitmotiv für das Wohngebiet.

Die Anger werden von einer relativ geschlossenen wirkenden 2 ½- geschossigen Randbebauung umrahmt. Südlich der Anger, über Wohnwege angeschlossen, befinden sich Grundstücke für 1 ½- geschossige freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Eine weitere kleinere Anzahl von Einfamilienhäusern ist über die vorhandenen Straßen „Zum Nierfeld“ und über neue kurze Stichstraßen erschlossen.

1. Anlass und Erläuterung zur beabsichtigten Planänderung

Die jeweils auf der Nordseite der Anger gebildeten Grundstücke waren – der im Jahre 1994 herrschenden Nachfrage entsprechend – für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Mehrfamilienhäuser sind jedoch zurzeit, bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr gefragt.

Der Bebauungsplan wird daher dahingehend geändert, dass sowohl die Errichtung von Mehrfamilienhäusern weiterhin möglich ist als auch andere Wohnformen auf den Grundstücken ermöglicht werden. Nach einer der Nachfrage angepassten Grundstücksaufteilung, können auf den Flächen Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entstehen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Traufhöhe, Firsthöhe, Geschossigkeit) gelten unverändert weiter, um auch der – wenn auch geringen – Nachfrage nach Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten entsprechen zu können.

Der Bebauungsplan kann nach seiner Änderung somit auch weiterhin flexibel auf Nachfragen außerhalb des klassischen Einfamilienhausbaus reagieren, ohne die aktuellen Bauwünsche zu verhindern.

Die nun vorgesehene kleinteiligere Grundstücksaufteilung erfordert, dass in Teilbereichen die im Plan festgesetzten Fußwege (F) in Wohnwege (W) umgewidmet werden. Sie würden dann zukünftig der Erschließung von bis zu 3 Einfamilienhausgrundstücken dienen.

Die im Zusammenhang mit früheren Mehrfamilienhausplanung in größerem Umfang zeichnerisch dargestellten privaten Stellplätze und ihnen zugeordnete Baumstandorte können entfallen, weil hierfür in dieser Form kein Bedarf mehr besteht.

Desweiteren werden die für das Bebauungsplangebiet geltenden Gestaltungsvorschriften ergänzt. Dem Wunsch eines Teils der Bauherren folgend, die nicht an einem Dachgeschossausbau interessiert sind, sind auch Gebäude mit einer Dachneigung von 30 Grad zulässig.

Ferner wird in dem Bebauungsplan für jedes Baugrundstück die angestrebte Geländehöhe festgesetzt, die sich an der jeweils vor dem Grundstück befindlichen öffentlichen Verkehrsfläche orientiert. Aufgrund des relativ starken Geländegefälles stellt sich diese Ergänzung des Bebauungsplanes als erforderlich und für die Objektplanung und Genehmigungspraxis als hilfreich dar.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner Gestaltungsvorschriften gelten weiterhin unverändert weiter. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird daher als vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist der Änderungsplan im Vergleich mit der rechtskräftigen Planung als nicht umweltrelevant einzustufen. Der Anteil der zulässigerweise zu versiegelnden Fläche bleibt gleich. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung abgesehen.

3. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden bzw. werden im Zuge der Erschließung der weiteren Erschließungsabschnitte bereitgestellt.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein Westfalen sind im Geltungsbereich des Änderungsplanes nicht vorhanden. 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 eventuell auftretende Bodenfunde gesichert werden können.

Der Bürgermeister

Hußmann

Selm, 21.09.2006