

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Auf dem Hofacker" teilweise Flur 6 und 8 der Gemeinde Selters, Ortsteil Niederselters

1. Allgemeines

Gegen den mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 16.10.1974 genehmigten Bebauungsplan "Auf dem Hofacker" wurde wegen formeller Mängel während der Planaufstellung ein Normenkontrollverfahren eingeleitet mit dem Ziel, den Bebauungsplan durch Gerichtsbeschluß für nichtig zu erklären. Gemäß Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 25.01.1984 - Az.: I - Re/Wv - wurde der o.a. Bebauungsplan für nichtig erklärt. Um den Belangen bezüglich einer verkehrsgerechten Lösung in diesem Bereich Rechnung tragen zu können, hat die Gemeinde im Rahmen der Erstellung des Gesamtflächennutzungsplanes ein Gesamtverkehrskonzept entwickeln lassen.

Die Untersuchung im Zuge dieses Verkehrskonzeptes hat ergeben, daß eine Verbindung zwischen B 8 und K 513 über die "Obere Wiesenau" technisch nicht durchführbar erscheint. Außerdem veränderte sich nach Vorgaben der Hessischen Straßenbauverwaltung die Anbindung der Sportstättenzufahrt an die B 8 insofern, als anstelle der früher vorgesehenen planfreien Kreuzung eine plangleiche, signalgesteuerte Kreuzung geplant wurde. Um das Wohngebiet vom Durchgangsverkehr freizuhalten, wird die Straße "Am Auborn" als Stichstraße mit Wendeplatz ausgebildet und nur an die Eisenbacher Straße angebunden.

Die Gemeindevertretung hat daher die Aufhebung des Bebauungsplanes "Auf dem Hofacker" und gleichzeitig die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes beschlossen, der mit Ausnahme des Baugebietes "Obere Wiesenau" wieder denselben Geltungsbereich umfaßt.

Dieser neue Bebauungsplan muß die Darstellung des neuen Gesamtflächennutzungsplanes vom 02.10.1982 berücksichtigen.

2. Städtebauliche Festsetzungen

2.1. Mischgebiet (MI)

Im Bereich zwischen Sportzentrum und B 8 und im Anschluß an den Ortskern wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Hier sollen neben dem Wohnen Geschäftsgebäude und Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Bereich des Wohngebietes entspricht die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung des MI der des WA. Im Bereich der Zufahrt von der B 8 wird zur besseren Ausnutzung eine 3-geschossige Bebauung als Höchstgrenze zugelassen.

2.2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet ist zum großen Teil bebaut und enthält folgende Festsetzungen:

Offene Bauweise,

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,8

2.3. Baugrundstück für Gemeinbedarf (BG)

Als Baugrundstück für Gemeinbedarf ist eine zentral gelegene Fläche zwischen Wohngebiet und Sportzentrum ausgewiesen. Hier ist die Errichtung eines Gemeindezentrums vorgesehen. Auch hier entspricht das zul. Maß der baulichen Nutzung dem des WA. Die Erschließung erfolgt über die Zufahrt zur B 8.

2.4. Sportanlagen

Die Sportanlagen befinden sich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 und sind im einzelnen festgesetzt; ebenso die jeweiligen Flächen für das Parken von Fahrzeugen.

2.5. Dauerkleingärten

Zwischen der öffentlichen Grünfläche mit den Sportstätten und der bebauten Ortslage wird als Pufferzone eine Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Gerätehütten bis max. 16,00 m² Grundfläche zulässig.

3. Gestalterische Festsetzungen

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild werden Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

Diese beziehen sich auf die ortsübliche Dachgestaltung, die Gebäudehöhen und die Einfriedigungen.

Hinzu kommen Vorschriften über die Grüngestaltung, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die gestalterische Festsetzungen erlauben den Einbau von Solarzellen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Als Abschirmung der Bebauung zur B 8 wird eine Pflanzfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Gleiches gilt für die Verkehrsflächen innerhalb der Sportstätten.

Sämtliche Straßen sind durch Fußwege miteinander verbunden. Diese Fußwege stellen zwei Verbindungen zwischen den Baugebieten nördlich der B 8 und durch eine Brücke über den Emsbach über die "Obere Wiesenau" mit der Bahnhofstraße her.

Für den Bewuchs des Uferbereiches am Emsbach wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Diese Festsetzungen bilden nur den Rahmen für weitere grünorderische Detailplanungen.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die Erschließung des WA erfolgt von der Eisenbacher Straße aus über die Wohnsammelstraße "Am Auborn", die als Stichstraße mit Wendeplatz ausgebildet wird. Von dieser Sammelstraße aus zweigen die reinen Wohnstraßen "Zur grünen Au, am Mühlbach- und Sportplatz" ebenfalls als Stichstraßen mit Wendehammer ausgebildet, ab. Das Sportzentrum und Einkaufszentrum im Mischgebiet wird durch eine zentrale Anbindung an die B 8 erschlossen.

Im Bereich der einzelnen Sportstätten sind ausreichende Verkehrsflächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt. Einige Parkplätze sind als Park-and ride Plätze für die Bahnfahrer vorgesehen.

Von der B 8 aus dürfen keinerlei Zufahrten oder Zugänge zu den angrenzenden Grundstücken angelegt werden. In den Pflanzflächen zwischen der B 8 und der Bebauung können die erforderlichen Lärmschutzanlagen angeordnet werden.

Das vorhandene Wirtschaftswegenetz bleibt erhalten und dient zum Teil auch der Erschließung der Sportstätten und der neuen Brunnen.

5.2. Versorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch die MKW sichergestellt.

Die ober- und unterirdischen Leistungen einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen sind eingetragen.

5.3. Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation und den Gruppensammler in die zentrale Kläranlage des Abwasserverbandes "Mittlere Ems".

Die Müllbeseitigung erfolgt zur zentralen Deponie in Beselich.

6. Erschließungskosten

Straßen	rd. 1.000.000,-- DM
Kanal	rd. 155.000,-- DM
Wasserleitung	rd. <u>95.000,-- DM</u>
Gesamt =	rd. 1.250.000,-- DM
	=====

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind bereits abgeschlossen.

Die Gemeinde ist bemüht, die restlichen, für die Sportflächen erforderlichen Grundstücke zu erwerben.