BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 14 "Am Steinbach"
Gemeinde Lippetal, Ortsteil Herzfeld

Soest, im Juli 2000

HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Plangebiet

Das Plangebiet des og. Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand von Herzfeld, westlich der L 808 "Beckumer Straße", östlich des "Steinbachs" und nördlich der Wohnsiedlung an der Straße "Auf dem Büld".
Die nördliche Grenze des Bebauungsplans verläuft, beginnend an der "Beckumer Straße", entlang des Steinbachs gradlinig nach Westen bis zu einem Wirtschaftsweg, der auch die westliche Grenze bildet. Im Süden führt sie dann weiter nach Osten entlang eines Wirtschaftsweges, der die Verlängerung der Straße "Auf dem Büld" darstellt. Nach ca. 200 m knickt sie nach Norden ab und verläuft dann in Versprüngen hinter den Gärten der Wohnbebauung und an den Flurstücksgrenzen der Gewerbebetriebe und des Bürgerhauses her bis zur "Beckumer Straße". Diese bildet dann über eine Länge von ca. 250 m die östliche Plangebietsgrenze.
Die gesamte Größe des Plangebiets beträgt ca. 14 ha.

2. Bestehende Verhältnisse

Die überwiegende Fläche des Bebauungsplans wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt, wobei Acker- wie auch Weidenutzung vorliegt. An der "Beckumer Straße" befinden sich im Plangebiet zwei größere Wohngebäude mit ausladenden Hof- und Gartenflächen. Der Steinbach, als begradigter Bachlauf, durchzieht am Rande das Bebauungsplangebiet von Nordost nach Südwest. Inmitten des überplanten Bereichs und an einem Wirtschaftsweg an der Westseite haben sich kleinere Strauch- und Gebüschgruppen gebildet. Der og. Wirtschaftsweg verläuft am westlichen Rand des Plangebiets und stellt eine Verbindung zwischen der Verlängerung der Straße "Auf dem Büld" im Süden und einem Wirtschftsweg im Norden her. Das Gelände fällt um ca. 2,5 m vom Nordosten zum Südwesten.
Außerhalb des Plangebiets schließen sich nach Norden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Osten liegt der bebaute Ortsteil von Herzfeld.

3. Ursachen und Ziele

Die Gemeinde Lippetal hat im Ortsteil Herzfeld in der Vergangenheit über mehrere Bebauungspläne Bauland ausgewiesen, das eine starke Nachfrage hervorrief und innerhalb weniger Jahre bebaut war. Die städtebauliche Entwicklung von Herzfeld kann sich, durch die naturräumlichen Restriktionen der Lippeauen bedingt, nur nach Norden entwickeln, was landesplanerisch abgestimmt wurde. Um weiteren Interessenten die Möglichkeit zur Eigentumsbildung in diesem Ortsteil zu geben, bot sich darum der og. Planbereich als Wohnbaufläche an. Die Verfügbarkeit der Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, die derzeitige Nutzung als Landwirtschaftsflächen mit tlw. geringem ökologischen Wert sowie die mit der Überplanung erreichbare städtebaulich sinnvolle Erweiterung Herzfelds war ausschlaggebend für die Wahl dieses Bereichs.
So sollen in Zukunft im og. Bebauungsplangebiet ca. 130 weitere Baugrundstücke entstehen, so daß der Bedarf für die zukünftige städtebauliche Entwicklung Herzfelds damit über Jahre gedeckt sein wird.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans im og. Plangebiet nicht überein und soll darum im Parallelverfahren geändert werden.
So soll die bisherige Grünfläche, die als Naherholungsbereich mit verschiedenen Freizeitanlagen vorgesehen war, was aber nie

realisiert wurde und ein kleiner Teil der sich nördlich anschließenden Fläche für die Landwirtschaft, in eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO und in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2), Nr. 10 BauGB umgewandelt werden.

5. Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Herzfeld (zusammen mit Hovestadt) entwickelt sich immer mehr zu einem gefragten Wohnstandort mit guten Anbindungen nach Soest, Lippstadt, Hamm und Beckum. Zur Nachfragebelebung trägt die steigende Zahl von Infrastruktureinrichtungen, die Lage in einer landschaftlich reizvollen Umgebung ebenso wie die noch relativ niedrigen Baulandpreise bei. So entstanden über Bebauungspläne in den letzten Jahren vorwiegend mit Einzelhäusern bebaute Wohnbaugebiete am Ortsrand von Herzfeld.
Diese vorhandene Bebauung wurde hier, wie auch in anderen Teilen des ländlichen Raums, durchgehend auf größeren Parzellen von ca. 600 - 800 qm gegründet. Bei steigenden Baulandpreisen und stetigem Freiflächenverbrauch führte diese Entwicklung immer mehr zu ökologischen und ökonomischen Konflikten, denen nun durch Gesetze und Förderrichtlinien dahingehend entgegengesteuert wird, daß sich die Grundstücksflächen im Durchschnitt verringern.
Dies wurde im og. Plan umgesetzt mit dem Ziel, eine Durchmischung des Gebiets mit Grundstücken in einer Größenordnung von ca. 400 - 800 qm zu erreichen, damit verschiedenen Schichten der Bevölkerung die Eigentumsbildung ermöglicht wird. Das gesamte bebaubare Gebiet gliedert sich dabei in zwei Abschnitte, die über eine fußläufige Verbindung, an der ein Kinderspielplatz geplant ist, miteinander verbunden sind. Einmal im Süden ein eher gradliniger und konservativer Aufbau in Anlehnung an die Bebauung entlang der Straße "Auf dem Büld". Im Norden, mit dem weit größeren Flächenanteil, ein aufgelockertes, organisch angelegtes Baugebiet mit mehreren platzähnlich gestalteten Gebäudegruppierungen und blockähnlichen Nachbarschaften.
Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und kann sich bei Ausnutzung der gesamten Nutzungspalette zu einem vielfältig strukturiertem Bereich entwickeln.
Innerhalb der überbaubaren Flächen und der abgegrenzten Nutzungsfelder sind unterschiedliche Gebäudetypen entwickelbar. Da sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser möglich sind, können bei ausnutzbaren Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,8 in zulässigen zweigeschossigen Gebäuden sowie überwiegend einer GRZ von 0,3 bei Eingeschossigkeit, Häuser mit unterschiedlichen Formen entstehen, wie man sie auch in der näheren Umgebung wiederfindet und typisch für den Ortsteil Herzfeld sind. Über eine abgestufte Höhenfestsetzung für ein- und zweigeschossige Gebäude sollen Auswüchse in der Höhenentwicklung für den Planbereich vermieden werden.
Damit der gesamte Bereich an der Peripherie Herzfelds zusätzlich eine einheitliche Wirkung im Ortsgefüge erzielt, wird bei ausschließlich Satteldächern, wobei unter diesen Begriff lt. Baugenehmigungsbehörde auch Krüppelwalmdächer fallen, die Dachneigung zwischen 38° und 45° festgesetzt, was einen großzügigen Dachausbau zuläßt. Hierzu tragen auch die gestalterischen Festetzungen der Drempelhöhe, Gaubenlänge und besonders der Farbgebung für die Dacheindeckung bei, die in Anlehnung an die charakteristische Bebauung in diesen Gebieten gewählt wurde und um Verunstaltungen, die das Ortsbild stören, zu vermeiden.

Die differenzierte Begrenzung der Wohneinheiten nach Geschossigkeit und Gebäudetyp hat regelnde Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sowie das Stellplatzangebot und soll sich positiv auf den Siedlungscharakter des Gebiets auswirken, da dadurch die örtlich auftretenden Emissionen eingeschränkt und die Straßenräume nicht überproportional zugeparkt werden. Die Festlegungen der Zufahrten hat über dies hinaus nachbarschützende Wirkung und ermöglicht überwiegend eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfreiflächen, die, wenn sie als Hausgärten angelegt werden, zusammenhängende Grünbereiche ergeben.
Abgerundet wird das Plangebiet durch die naturnahe Umgestaltung des Steinbachs sowie den begrünten Lärmschutzwall an der "Beckumer Straße", die zusammen mit der beschriebenen Festsetzungspalette ein homogenes, aber trotzdem individuelles städtebauliches Erscheinungsbild mit hoher Wohnqualität in diesem Ortsbereich erwarten lassen.

6. Verkehrserschließung

Mit dem Ziel ein ruhiges Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr zu schaffen, auf das der aufkommende Anliegerverkehr gleichmäßig verteilt wird, wurde für das nördliche Gebiet eine 6,5 bzw. 5,5 m breite Ringerschließung mit abgehenden schmaleren Stichstraßen gewählt. Der Anschluß an das vorhandene örtliche Verkehrsnetz soll über einen Kreisverkehrsplatz in der L 808 "Beckumer Straße" erfolgen, in den gleichzeitig die Einmündung der "Eichendorffstraße" integriert wird. Die neue Erschließungsstraße, die von hier in das Plangebiet führt, wurde in einem Abschnitt von ca. 160 m mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt, damit in diesem Bereich, der den verdichteten Siedlungskern darstellt, ein Stellplatz- und Gehwegeangebot geschaffen werden kann.
Die zur inneren Erschließung dienenden Sackgassen sind je nach Länge und Erschließungsfunktion mit Breiten zwischen 4,0 m und 4,5 m ausreichend dimensioniert und mit entsprechenden Wendeanlagen versehen.
Der südliche Planbereich wird von der Straße "Auf dem Büld" erschlossen. Die 6,5 m breite Planstraße verzweigt sich in zwei Stiche mit Wendeanlagen, die auch für Müllfahrzeuge befahrbar sind. Über mehrere Fuß- und Radwegeverbindungen mit Anbindung an die "Beckumer Straße" und Straße "Auf dem Büld" sind der Ortskern von Herzfeld und die im Norden und Westen liegenden Naherholungsbereiche schnell zu erreichen.
Damit die Planstraßen im inneren Gebiet nicht zum Fahren mit höherer Geschwindigkeit verleiten, sollte der Ausbau durch eine Straßenraumgestaltung mit Straßenbäumen, Eingrünungen und versetzten Parkbuchten im Mischsystem erfolgen.

7. Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet grenzt unmittelbar an die im Osten vorbeiführende L 808 "Beckumer Straße" , die immissionträchtigen Betriebe MTK Möbel und Landhandel Willenbrink sowie an das Bürgerhaus an. Die zu erwartenden Immissionskonflikte wurden daher im Vorfeld der Planung durch ein Gutachten des Büros Dr.-Ing. Beckenbauer herausgestellt und bewertet. Als Ergebnis wurde darin festgehalten, daß unter Berücksichtigung der, wie im Plan festgesetzten Lärmschutzwälle mit einer Höhe von 3,0 bzw. 5,0 m ein ausreichender Immissionsschutz für ein allgemeines Wohngebiet im Erdgeschoss besteht.

Ausnahmen bilden jedoch die beiden überbau-baren Flächen direkt an der L 808 (Beckumer Straße) für die geson-derte Festsetzungen über das Schalldämm-Maß der Außenbauteile getroffen werden, da eine detaillierte Lösung erst bei Kenntnis der Grundrissgestaltung, des gewählten Außenmauerwerks, des Dach-aufbaus etc. erfolgen muß.
Für die überbaubaren Flächen entlang des Lärmschutzwalles im Westen des Plangebietes, bei denen nur Immissionen im Dachgeschoss zu erwarten sind, wird durch Festsetzungen über die Anordnung von Räumen ein ausreichender Schutz gewährleistet.
Der aktive Immissionsschutz, den das Gutachten anspricht, wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Fa. MTK-Möbel geregelt, in dem sie sich bereit erklärt, die geltenden Vorschriften zum Immissionsschutz einzuhalten.
Für die Fläche nördlich des Bürgerhauses bis zum geplanten Kreisverkehr ist in dem Gutachten bei Überplanung mit einer Wohnbaufläche ebenfalls ein Lärmschutzwall vorgesehen. Da für diese Fläche z. Z. jedoch noch keine konkreten Planungsabsichten vorliegen, soll hier aus Kostengründen auf die Anlage eines Walles verzichtet werden und der Bereich wird als "Schutzfläche ohne bauliche Anlagen" gem. § 9 Abs. 1, Nr. 9 BauGB festgesetzt, ohne daß der Bestandsschutz des Gebäudes Beckumer Straße Nr. 29 gefährdet ist.

8. Natur und Landschaft -Ausgleich-

Bei der Standortsuche für das neue Wohngebiet waren u. a. der unmittelbare Anschluß an ein vorhandenes Baugebiet , die derzeitige Nutzung des Bodens als Acker bzw. Weideland , Vorplanungen im Bereich des Steinbachs und gewichtigere Restriktionen an anderer Stelle des Ortes aus naturräumlicher Sicht ausschlaggebend für die og. Fläche. Der og. Bebauungsplan gewährleistet, daß hier in einem Gesamtkonzept die ökologischen Strukturen zwar verändert, aber damit auf lange Sicht wesentlich verbessert werden.
Trotzdem wird mit diesem Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 1a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG ermittelt und kompensiert werden muß. Dementsprechend wurde für den og. Plan eine Kompensationsermittlung durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist.
Für die Bewertung wurden sämtliche Flächen im Bestand und in der Planung mit einem Faktor versehen, der die ökologische Nutzung wiedergibt. Berücksichtigt wurde dabei, daß ein großer Teil der Fläche zur Renaturierung des Steinbachs zur Verfügung steht, nur heimische Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen angepflanzt werden dürfen und die tlw. Reduzierung der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 Versiegelungen mindert und vermehrte Bepflanzungen auf den unbebauten Grundstücksflächen zuläßt.
Dies führt letztendlich bei der Kompensationsermittlung zu einem mehr als 100%-igen Ausgleich und kann somit unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange wie dringender Wohnbedarf der Bevölkerung, Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung Herzfelds in nördliche Richtung, da der Süden durch vielfältige landschaftliche und naturräumliche Bereiche geprägt wird und eine zukünftige Abrundung des Ortsteils nach Nordwesten als ausgewogen betrachtet werden und führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

9. Wasserwirtschaft

Verlegung des Steinbaches

Für die zukünftige Entwicklung des Steinbaches wurde ein Gutachten und landespflegerischer Begleitplan vom Büro KLT-Consult, Dr. Stecker, erarbeitet, dessen Ergebnisse bei den wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren als Grundlage dienen.

Trink- und Brauchwasser
Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das Netz der Wasserversorgung Beckum sichergestellt.

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über den Anschluß an die vorhandene Kanalisation in Herzfeld mit Anschluß an die Zentralkläranlage Lippetal.

Niederschlagswasser
Durch verschiedene Bodenuntersuchungen und Beobachtungen ist im Gemeindegebiet von Lippetal und besonders auch in den erweiterten Nahbereichen der Lippeniederungen festgestellt worden, dass die Versickerung des Bodens nicht ausreicht, um eine ordnungsgemäße und schnelle Versickerung des Oberflächenwassers auf den eigenen Grundstücken durchzuführen. Das Oberflächenwasser soll daher im Trennsystem ortsnah in den Vorfluter "Steinbach" eingeleitet werden, entsprechend den Richtlinien des § 51a LWG.

10. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

11. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets wird durch den Anschluß an das vorhandene Stromnetz der VEW sichergestellt.

12. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16, Abs. 4 DSchGNW).

13. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung ist gem. § 3, Abs.1 BauGB am 9.3.1999 durchgeführt worden.

Kreis Soest
Flächenbilanz/Bauleitplanung

Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

zum Bebauungsplan Nr. 14 "Am Steinbach" der Gemeinde Lippetal im Ortsteil Herzfeld — Stand: Juli 2000

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan Ausgangs-situation)	Code (Lt. Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (Lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grund-wert A (Lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	1.1	vers. Fläche/Straße	2910	0			0
	1.1	vers. Fläche/überbaut	950	0			0
	1.2	tlw. vers./Hofflächen	2150	0,5			1075
	1.2	tlw. vers./Wirtschaftswege	3515	0,5			1758
	2.2	Straßenbegleitgrün	1230	3			3690
	3.1	Acker	93220	2			186440
	3.2	Intensivgrünland	30050	4			120200
	4.1	Garten,strukturarm	1900	2			3800
	7.1	Steinbach, begradigt	3850	3			11550
	8.1	Gehölzgruppen	1000	7			7000
		Gesamtflächenwert A	140775				**335513**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4,00		5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code (Lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Lt. Biotoptypenliste)	Fläche		Grundwert (Lt. Biotoptypenliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
			qm	%				
	1.1	vers. Fläche/Straße	14665	10,4	0			0
	1.1	vers. Fläche/überbaut	24155	17,2	0			0
	1.2	tlw. vers./50% GRZ-Anteil	12075	8,6	0,5			6038
	1.2	tlw. vers./F-R-W-Wege	2920	2,1	0,5			1460
	2.1	Verkehrsgrün	725	0,5	2			1450
	3.2	Intensivgrünland	7370	5,2	4			29480
	4.1	Hausgärten	39640	28,2	2			79280
	4.4	Grünanlage/Spielplatz	545	0,4	2			1090
	4.5	öffentl. Grünflächen	1095	0,8	3			3285
	7.3	Renaturierung Steinbach	30425	21,6	7			212975
	8.1	Lärmschutzwälle begrünt	7160	5,1	6			42960
		Gesamtflächenwert B	140775					**378018**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) **42505**