

30. Okt. 1979

Beantw.

Erk.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7 "Hinterste Kamp/Wöhrde" im Ortsteil Herzfeld der Gemeinde Lippetal

1. Ursachen der Planung:

Im Ortsteil Herzfeld, der zusammen mit Hovestadt Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde Lippetal und Kirchspiel- und Versorgungsmittelpunkt für die umliegenden Bauernschaften nördlich der Lippe ist, steht kaum noch Bauland zur Verfügung, so daß die Bauwünsche zahlreicher Interessenten aus der näheren Umgebung in letzter Zeit nicht mehr erfüllt werden konnten. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll nun die bauliche Ordnung festgelegt und auch die Erschließung der rückwärtigen Teile der sehr tiefen, entlang der Wöhrdestraße bebauten Grundstücke ermöglicht werden.

Das zu verplanende Gebiet ist im GEP, Teilabschnitt Soest-Lippstadt als geplanter Wohnsiedlungsbereich und der größte Teil im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da im Flächennutzungsplan die Abgrenzung der Wohnflächenausweisung gradlinig in Ost- Westrichtung verläuft, würde eine Dreiecksfläche verbleiben, die für die Landwirtschaft unwirtschaftlich zu nutzen wäre. Für die Grundstückszuschnitte und Erschließung ist dagegen die Verplanung dieser Fläche günstig, so daß die Erweiterung in Übereinstimmung mit der Bezirksregierung vorgenommen wurde.

2. Plangebiet:

Das Plangebiet ist ca. 4,1 ha groß und wird begrenzt von der L 808 im Westen, von der Straße Stakenkamp im Osten, im Süden von der vorhandenen Bebauung nördlich der Bördestraße und im Norden von den landwirtschaftlich genutzten Parzellen 10 und 265, von den jeweils der südliche Teil in das Plangebiet einbezogen wurde.

Das Plangebiet besteht aus den Parzellen 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 192, 298 u. teilweise aus den Parzellen 89, 10, 265, 61, 62, 63, 64, 65, 51 in der Flur 26 der Gemarkung Herzfeld.

3. Bestehende Verhältnisse:

An der L 808 und am Stakenkamp liegen jeweils 2 Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Ein Kinderspielplatz von ca. 20 x 25 m Größe ist nördlich der Eichendorfstraße angelegt. Er soll in den als Spielplatzbereich ausgewiesenen Teil verlegt werden. Das übrige Gelände wird gegenwärtig bis auf die L 808 und den ausgebauten Teil des Stakenkamps landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.

Der aus dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet kommende Entwässerungskanal verläuft im Nordwesten des Plangebietes über einen Teil der Parzelle 10.

4. Städtebauliches Konzept und Gestaltung der Grün- und Freiflächen:

In Herzfeld besteht eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für die freistehende Einfamilienhäuser. In der Planung wurde dies berücksichtigt und das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Insgesamt können auf 40 Grundstücken Gebäude neu errichtet und auf den Grundstücken mit vorhandenen Gebäuden, auch in 2-geschossiger Bauweise, Erweiterungen vorgenommen werden.

Die gute Begrünung und Einbindung des Plangebietes in die umgebende freie Landschaft ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Da lediglich am Nordrand außerhalb des Plangebietes einige Bäume vorhanden sind, müssen entsprechend den Festsetzungen auf den privaten Grundstücken Anpflanzungen vorgenommen werden.

Für eine innere Durchgrünung sollen die ausgewiesenen Bäume im Straßenbegleitgrün, auf den Kinderspielplätzen und auf den Privatgrundstücken sorgen.

5. Erschließung:

Die Eichendorfstraße war schon früher für die Erschließung des Plangebietes und des östlich angrenzenden Bereiches konzipiert und entsprechend parzelliert worden. Ausgebaut wurde sie aber bisher nur im östlichen Teil außerhalb des Plangebietes zur Erschließung der dortigen Bebauung. Der Verkehr wurde über die sehr schmale Straße "Stakenkamp" auf die "Wöhrdestraße" und weiter zur Ortsmitte geleitet. Diese Straße soll in Zukunft vom Durchgangsverkehr entlastet werden und nur noch Anliegerverkehr und Fußgänger aufnehmen, während die Eichendorfstraße als Haupteerschließungsstraße mit verkehrsgerechter Anbindung an die L 808 ausgebaut werden soll.

Zur weiteren Erschließung des Plangebietes zweigen befahrbare Wohnwege als kurze Stichstraßen nach Norden und Süden von der Eichendorfstraße ab.

Die Wegeparzelle 51 (Verlängerung des Stakenkamps nach Norden) soll als Fußweg ausgebaut werden, an dem die Kinderspielplätze liegen und der eine Verbindung aus der Ortsmitte zum Gewerbegebiet und in die Feldflur herstellt.

6. Immissionsschutz:

Nordöstlich angrenzend liegt der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Herzfeld". Die Ausweisungen sehen auf den Parzellen 48 und 233 ein eingeschränktes Gewerbegebiet und auf der Parzelle 49 eine nicht überbaubare Grundstücksfläche mit zwingender Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Immissionsschutz zur südlich angrenzenden Bebauung vor. Um den gleichen Abstand von den gewerblich genutzten Flächen auch zur zukünftigen Bebauung im Plangebiet zu erreichen, ist entlang der Wegeparzelle 51 eine ca. 30 m tiefe Grünfläche ausgewiesen worden. Da im eingeschränkten Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, wird die Ausstattung dieser Grünfläche mit einem Kinderspiel- und Bolzplatz für möglich gehalten.

Auf der Parzelle 60 liegt nördlich der Bördestraße außerhalb des Plangebietes ein Tischlereibetrieb. Wegen der unmittelbar angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung sind Schutzmaßnahmen getroffen worden, so daß keine unzumutbaren Belästigungen entstehen können. Dieser gegen die heutige Nachbarbebauung permanente Immissionsschutz muß gleichermaßen auch für die beiden im Plangebiet liegenden Nachbargrundstücke gelten, auf denen eine Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen ist. Bei Umbau- oder Erweiterungsabsichten, die über die heutigen Immissionsschutzmöglichkeiten hinausgehen, müssen allerdings Maßnahmen zu Umsiedlung des Betriebes in ein Gewerbegebiet getroffen werden.

Eine ehemalige Mosterei auf der Parzelle 58 westlich der L 808 ist nicht mehr in Betrieb und braucht daher nicht in den Immissionsschutz einbezogen zu werden.

7. Kinderspielplatz:

In den unter Punkt 6. genannten ca. 2300 qm großen Grünflächen besteht die Möglichkeit, einen Spielplatz als Spielbereich B entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan zu gestalten und außerdem einen Bolzplatz anzulegen.

8. Wasserwirtschaft:

a) Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserwerkes Beckum.

b) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß des Schmutzwasserkanals an die ortseigene Kläranlage und Ableitung des Regenwassers an die nördlich verlaufenden Vorfluter. Eine Erweiterung des Kanalplanes für den Ortsteil Herzfeld wird erforderlich.

9. Stromversorgung:

Ein Anschluß der Grundstücke an das Stromversorgungsnetz der VEW ist gewährleistet. Falls erforderlich, wird im Planteil an einer von der VEW näher zu bezeichnenden Stelle eine Trafostation ausgewiesen.

10. Überschlägige Kosten:

a) für den Ankauf von Geländeflächen, für die Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen	ca. 125.000,-- DM
b) für den Ausbau der Erschließungsstraßen, der Fußwege, Bürgersteige, Parkstreifen und Schrammborde	ca. 528.000,-- DM
c) für Kanalisationsanlagen	ca. 189.000,-- DM
d) für Kinderspielfeld und öffentliche Grünflächen	ca. 65.000,-- DM
e) für elektrische Straßenbeleuchtung	ca. 20.000,-- DM

11. Beteiligung der Bürger an der Planung:

Am 27.3.1979 fand im Feuerwehrgerätehaus Herzfeld eine Bürgerversammlung mit anschließender Diskussion statt. Das Konzept des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde bzw. vom Planaufsteller vorgetragen und auf mögliche Alternativen hingewiesen. Es wurde zugesagt, die in der Diskussion von den Bürgern abgegebenen Anregungen, die in einer Niederschrift festgehalten wurden, zu überprüfen und soweit wie möglich, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.