

B E G R Ü N D U N G

zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Niggenkamp" der Gemeinde Lippe-
tal im Ortsteil Herzfeld

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteiles Herzfeld und ist ca. 1,34 ha groß.

Der Bereich stellt eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8 "Niggenkamp" nach Norden dar. Die südliche Grenze der Erweiterung verläuft entlang eines Grabens und ist mit der bestehenden Bebauungsgrenze identisch. Auch die östliche Grenze verläuft entlang eines Grabens und bildet die Verlängerung des südlichen Plangebietes. Im Norden bildet die Straße "Am Sportplatz" mit einem Grabenlauf die Grenze und im Westen endet der Bebauungsplan an der Grünfläche für Sportanlagen, in einem Abstand von ca. 40 Metern parallel zur Straße "Zum Saatfeld".

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1 : 500 ersichtlich.

2. Bestehende Verhältnisse

Der Erweiterungsbereich wird durch die Straße "Zum Saatfeld" getrennt. Im östlichen Teil befindet sich z. Z. eine Brachfläche, die als Wiese genutzt wird, während im westlichen Teil ebenfalls eine Wiesenfläche mit einer bestehenden Bebauung am Nordrand existiert. Außerhalb des Plangebietes schließen sich nach Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden erstreckt sich bis zum Ortskern ein Wohnsiedlungsbereich, während im Westen die Sportanlagen von Herzfeld liegen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus und wird im Parallelverfahren in eine Wohnbaufläche geändert, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung einzuleiten.

4. Ursachen und Ziele der Planung

Im Ortsgebiet von Herzfeld gibt es kaum noch Standorte für Neubebauungen, oder nur noch in Form von einzelnen Baulücken. Die Flächen innerhalb der Gebiete, die mit Bebauungsplänen überplant sind, sind überwiegend bebaut, oder ein Zugriff auf diese Grundstücke ist erschwert möglich. Gleichzeitig ist aber in der hiesigen Bevölkerung der Wunsch vorhanden, möglichst in Heimatnähe Eigentum zu bilden. Bauwünsche der ortsansässigen Bevölkerung haben nun die Verwaltung veranlaßt, für das og. Gebiet einen Bebauungsplan, bzw. eine Erweiterung aufzustellen.

So soll mit dem vorliegenden Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden und eine Abrundung des Ortsrandes erfolgen.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll entsprechend seiner Umgebung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, wobei es keine Einschränkungen der Nutzungen geben soll, da die Struktur des Planbereiches und des näheren Umlandes verschiedene Nutzungsarten von selbst anschließen.

Auf den geplanten Grundstücken von ca. 600 - 750 m² Größe sollen westlich der Straße "Zum Saatfeld" in eingeschossiger Bauweise Einzel- und Doppelhäuser entstehen, während östlich der Straße eingeschossige Gebäude in offener Bauweise errichtet werden können. Für beide Teile gilt eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3. Entsprechend werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt, die mit einer Größe von 12 x 14 Metern, bzw. 16 x 24 Metern, heutigen Bauvorstellungen gerecht werden und eine schonende Versiegelung des Boden gewährleisten.

Im Bereich der Straße "Zum Saatfeld" werden die leicht versetzten überbaubaren Flächen so angelegt, daß eine Straßenrandbebauung erkennbar wird und eine ordnende Funktion für den Straßenraum entsteht. Das Gesamtbild des Siedlungsteiles soll durch die Festsetzung der Dachform als Sattel-, bzw. Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 45° prägend im Ortsbild werden und einen angepaßten Übergang zur freien Landschaft bilden. Auf Garagenstandorte wurde hier verzichtet, um den Bauherren individuelle Möglichkeiten der Ausführung der Lage zu überlassen. Extreme Standorte im hinteren Grundstücksbereich und damit lange Zufahrten werden durch die GRZ geregelt.

6. Verkehrerschließung

Das Baugebiet wird über die bereits vorhandene Straße "Zum Saatfeld" erschlossen, wobei eine Verbindung zum westlich gelegenen Sportgelände ermöglicht wird und gleichzeitig den Anschluß an das innerörtliche Verkehrsnetz in südliche Richtung erfolgt. Der innere Bereich soll über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Pkw erschlossen werden, wobei eine Breite von 3,0 Metern aus ausreichend betrachtet wird.

Im gesamten Bereich der Straße "Zum Sportplatz" soll ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt werden, um einen unnötigen Straßenausbau und längere Zufahrtswege zu vermeiden.

7. Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich z. Z. als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar (Wiese, Acker), an dessen nördlichen, östlichen und südlichen Rand Gräben verlaufen. Innerhalb des Planbereiches verläuft fast mittig von Süden nach Norden die Straße "Zum Saatfeld" und entlang der nördlichen Grenze die Straße "Am Sportplatz". Im Nordwesten liegt ein Wohngebäude mit Nebenanlagen.

Im Rahmen des og. Vorhabens wird ein Eingriff in das bestehende Landschaftsbild vorgenommen, der lt. Landschaftsgesetz auszugleichen ist. Die Maßnahmen des Ausgleichs sollten möglichst Bestandteil des Bebau-

ungsplanes sein und konkrete Aussagen über die zukünftige landschaftliche Entwicklung des Gebietes machen. Zur Ermittlung dieses Ausgleichs wurde eine Analyse des Zustandes sowie der Planung auf der Grundlage einer Nutzungsbewertung vorgenommen, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist und in der beigefügten Tabelle zusammengestellt wurde:

Flächenbilanz des Zustandes:

Ca. Angaben in m²

Wirtschaftslandgrün	=	10.013 m ²
naturfernes Gewässer	=	936 m ²
mäßig versiegelte Fläche (Zufahrten)	=	265 m ²
versiegelte Fläche (Verkehrsflächen, Gebäude)	=	2.096 m ²

Flächenbilanz der Planung:

ca. Angaben in m²

Anpflanzungen	=	852 m ²
Gartenfläche	=	5.633 m ²
naturferne Gewässer	=	936 m ²
mäßig versiegelte Flächen (50% Anteil GRZ)	=	1.392 m ²
versiegelte Flächen (GRZ und Verkehrsflächen)	=	4.497 m ²

Zusammenfassung:

- a) Die Ermittlung des Kompensationsumfangs ergibt, daß durch die Planung rein rechnerisch ein Defizit von 5276 Wertpunkten entsteht, der zusätzlich ausgeglichen werden müßte.
- b) Unabhängig von dieser Systematik soll aber durch weitere Maßnahmen der Eingriff gemildert und ausgeglichen werden. So stellen die Pflanzflächen entlang der Gräben einen beinahe zusammenhängenden Verbund, bzw. eine Erweiterung von Grünstreifen zur westlichen Sportfläche und zur östlichen Ackerfläche dar. Gleichzeitig wird damit auch der Grabenbereich aufgewertet und auf Dauer die Artenvielfalt erhöht.

Durch die Festsetzung, daß mind. zwei hochstämmige Obstbäume pro Grundstück anzupflanzen sind und daß auf den unbebauten Flächen (Gärten, Vorgärten) Bepflanzungen mit heimischen Arten durchgeführt werden müssen, kommt es innerhalb des Bebauungsplanbereiches zu einer Siedlungsentwicklung mit Gartenstadtcharakter in naturnaher Umgebung.

Unberücksichtigt bei der og. Berechnung bleibt auch die Absicht der Gemeinde, die Verkehrsflächen "Zum Saatfeld" und "Am Sport-

platz" nicht vollständig zu versiegeln, sondern durch Verkehrsgrün aufzulockern.

- c) Unter Abwägung der Gesichtspunkte - Landschaftsbild und Wohnen - ist darum der Ausgleich der Planung als beinahe ausreichend anzusehen.

Das Ausgleichsdefizit von 5276 Wertpunkten wird durch Maßnahmen in einer Fläche (6,7 ha) nördlich von Herzfeld nachgewiesen werden, die zwecks natürlicher Poolbildung erst kürzlich von der Gemeinde Lippetal erworben wurde.

8. Immissionsschutz

Immissionen von der vorhandenen Tennisanlage im Westen sind aufgrund der großen Entfernung von über 130 m nicht zu erwarten. Bei einer evtl. Erweiterung der Sportanlage ist der Immissionsschutz innerhalb der Fläche für Sportanlagen zu berücksichtigen.

9. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind in dem og. Gebiet nicht bekannt.

10. Wasserwirtschaft

Anlagen für die zukünftige Ver- und Entsorgung des Gebietes werden mit den jeweiligen Trägern abgestimmt und durch den Anschluß an das öffentliche Netz gewährleistet.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen sollte möglichst auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

11. Strom- und Telefonversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch den Anschluß an das vorhandene Strom- und Telefonnetz der VEW und der Telekom sichergestellt.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Gebäude oder Bereiche bekannt, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

13. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB wurde am 25.10.93 durchgeführt.