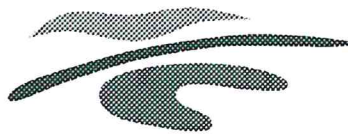


BEGRÜNDUNG

¹² Bebauungsplan Nr. "Nördlich der Wagenfeldstraße" Gemeinde Lippetal, Ortsteil Herzfeld

Soest, im September 1997



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

- 1. Plangebiet**
- Das Plangebiet des og. Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Ortsrand von Herzfeld, östlich der L 793 Diestedder Straße und südlich der Sportanlagen des Ortsteils.
- Die östliche Grenze des Bebauungsplans verläuft entlang der Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung nördlich des Schlesischer Wegs. Im Süden bildet die Wagenfeldstraße die Grenze des Bebauungsplans. Die nördliche Grenze verläuft in Verlängerung eines nach Osten führenden Bachlaufs in Richtung Westen bis an die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Diestedder Straße. Von hieraus führt sie in Versprünge als westliche Plangrenze zur Wagenfeldstraße zurück.
- Die gesamte Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,2 ha.
- 2. Bestehende Verhältnisse**
- Die Fläche des Bebauungsplans wird z.Z. zum größten Teil als Acker genutzt. Im nordöstlichen Bereich ragt der Tennenplatz der Sportanlage von Herzfeld ca. 30 Meter in das Plangebiet hinein. An seiner Südseite ist er tlw. mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Ein Fußweg führt als Verbindung von dem südlich gelegenen Schulzentrum zur Sportanlage durch den Bebauungsplanbereich.
- Außerhalb des Plangebiets schließen sich nach Osten, Süden und Westen die bebauten Bereiche Herzfelds an. Im Norden liegen die Sportanlagen des Ortes.
- 3. Ursachen und Ziele der Planung**
- Der Ortsteil Herzfeld bildet zusammen mit dem Ortsteil Hovestadt den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Lippetal. Hier soll nach den Zielen der Landesplanung eine verstärkte Entwicklung der Wohn- und Arbeitsbereiche sowie der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Die in der Vergangenheit mit Bebauungsplänen überplanten Gebiete des Ortes führten zu einer regen Bautätigkeit und sind bis auf wenige Baulücken aufgefüllt. Durch die wachsende Bevölkerung, bedingt durch Zuzügler, die Veränderung der familiären Strukturen (Single-Haushalte) und der Wunsch nach mehr Wohnraum pro Person ist bis zum heutigen Tage immer noch ein wachsender Bedarf nach weiterem Bauland erkennbar. Die Gemeinde Lippetal ist daher im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verpflichtet, für die Bevölkerung Bauland zur Verfügung zu stellen, um die Möglichkeit der Eigentumsbildung zu fördern und der Nachfrage gerecht zu werden. Der og. Planbereich bot sich hierfür an. Der günstige Erschließungsaufwand durch die bereits ausgebaute Wagenfeldstraße, der ökologisch geringe Wert der Fläche durch die Ackernutzung sowie die damit erreichbare städtebaulich sinnvolle Abrundung der Wohnbebauung Herzfelds nach Nordosten war ausschlaggebend für die Überplanung dieses Bereichs. Hinzu kommt, daß Teile des og. Bereichs für weitere Sportanlagen aus Immissionsschutzgründen nicht mehr zur Verfügung standen.
- So sollen in Zukunft im og. Bebauungsplangebiet ca. 22 weitere Einzelhäuser entstehen, um einen Teil des vorhandenen Bedarfs abzudecken.
- 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- Der verbindliche Flächennutzungsplan stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Teilen des og. Plangebiets nicht überein und soll darum im Parallelverfahren geändert werden.
- So soll die bisherige Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen in eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO umgewandelt werden.

5. Städtebauliches Konzept

Das og. Bebauungsplangebiet konnte wegen seiner immissions-trächtigen Lage bisher nicht überplant werden, da die Konflikte zwischen den nördlichen Sportflächen und der im Süden angrenzenden Wohnbebauung eine einvernehmliche Lösung erschwerten. Durch eine Schallschutzuntersuchung des Büros Dr.-Ing. Beckenbauer, Bielefeld, wurde aufgrund von Planungsentwürfen eine grundsätzliche, konfliktarme Variante gefunden.

Hauptbestandteil dieser im og. Plan dargestellten Lösung ist die Aufteilung des Plangebiets in den aktiven Lärmschutzbereich (s. Pkt. Immissionsschutz) und der sich daran anschließenden Wohnbebauung. Diese kann im Rahmen eines "Allgemeinen Wohngebiets", gem. § 4 BauNVO auf Grundstücken von ca. 400 bis 700 qm realisiert werden. In Anlehnung an die Umgebung wird durch die Festsetzung der eingeschossigen Einzelhäuser der Ortsrandcharakter an dieser Stelle gewahrt und die Wohnqualität des Standorts hervorgehoben. Die ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht heutigen Baukörpern in Relation zu og. Grundstücksgrößen und leistet gleichzeitig durch ihre Reduzierung von der max. GRZ 0,4 einen sinnvollen ökologischen Beitrag zur Verringerung der Flächenversiegelung. Eine Ausnahme bilden die an der östlichen Plangrenze festgesetzten drei überbaubaren Flächen, die auf mit Mitteln des Wohnungsbaus förderungsfähigen 400 qm großen Grundstücken mit einer GRZ von 0,4 bebaut werden können.

Um möglichst optimale Standorte für die späteren Wohngebäude und die Garagen zu erzielen, geben die überwiegend großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gute Platzierungsmöglichkeiten und schränken die Besonnung auf den Nachbargrundstücken nur unwesentlich ein. Gerade die Festlegung der Garagenstandorte bietet den späteren Bauherren Planungssicherheit und führt m. E. zu einer gewollten Einschränkung der Zufahrten, die aus ökologischen Gründen über Gestaltungs-festsetzungen auch in ihrer Oberfläche reglementiert werden.

Damit der gesamte Bereich eine einheitliche Wirkung erzielt und einen fließenden Übergang zu den nördlich gelegenen Sportflächen bildet, wird bei ausschließlich Satteldächern eine Dachneigung zwischen 39° und 45° festgesetzt, was einen großzügigen Dachausbau mit Einschränkungen im Immissionsbereich zulässt. Hierzu tragen auch die gestalterischen Festsetzungen der Drenpelhöhe und Gaubenlänge bei.

An der nordöstlichen Bebauungsplangrenze ist ein Spielplatz festgesetzt, der den vorhandenen benachbarten Spielplatz erweitert. Durch diese Festsetzungspalette kann ein homogenes, aber trotzdem individuelles städtebauliches Erscheinungsbild in diesem Ortsbereich entstehen und eine hohe Wohnqualität erreicht werden, wozu auch der große Grünbereich des Lärmschutzwalls im Norden des Plangebiets beiträgt.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende örtliche Straßennetz Diestedder Straße/Frohnenkamp zu erreichen. Die Haupterschließung des og. Bereichs erfolgt über die Wagenfeldstraße, von der über zwei kurze Stichwege mit einer Breite von 3,5 m sowie über eine Ringstraße mit einer Breite von 4,75 m die hinteren Grundstücke angeschlossen werden. Der Straßenausbau soll in der Mischform erfolgen, was in Anlehnung an den vorhandenen Ausbau der Wagenfeldstraße geschieht. Damit für die Schüler des südlichen Schulzentrums zu den nördlichen Sportanlagen eine möglichst kurze

und gefährdungsfreie Verbindung hergestellt wird, sind im Bebauungsplan zwei Fußwege festgesetzt worden.

7. Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet grenzt unmittelbar an die im Norden gelegenen Sportanlagen von Herzfeld an. Die 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 auf den Sportanlagen ausgeübten Aktivitäten und der Anlage eines 4,5 m hohen Lärmschutzwalls als Abschirmung, keine berücksichtigungsrelevanten Überschreitungen der Richtwerte für Wohngebiete von 55 dB zu erwarten sind, mit Ausnahme an den drei nördlichen überbaubaren Flächen, für die zusätzliche passive Lärmschutzvorkehrungen im Dachbereich festgesetzt werden.

8. Natur und Landschaft -Ausgleich-

Bei der Standortsuche für das neue Wohngebiet war die unmittelbare Nähe zur vorhandenen Bebauung und die derzeitige Nutzung des Bodens größtenteils als Acker ausschlaggebend sowie die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Somit wird gewährleistet, daß der Erschließungsaufwand und die damit verbundenen Versiegelungen die ökologischen Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändern.

Trotzdem wird mit diesem Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 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, entsprechend der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung, mit einem Faktor versehen, der die ökologische Nutzung wiedergibt. Berücksichtigt wurde dabei, daß nur heimische Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen angepflanzt werden dürfen und die Reduzierung der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 sowie die Gestaltungsfestsetzungen über die Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Decke eine Minderung des Eingriffs bedeuten.

Dies führt letztendlich bei der Kompensationsermittlung zu einem vollkommenen Ausgleich und kann unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange wie dringender Wohnbedarf der Bevölkerung, Vorprägung durch die in unmittelbarer Nähe vorhandene Wohnnutzung, Abrundung des Ortsteils nach Nordosten ohne großen Erschließungsaufwand, als ausgewogen betrachtet werden und führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

9. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das Netz der Wasserwerke Beckum sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasser

Das og. Gebiet ist im genehmigten Abwasserkonzept für die Gemeinde Lippetal berücksichtigt, das hier ein Trennsystem vorsieht mit der Ableitung des Oberflächenwassers in einen nahegelegenen Vorfluter. Da in dem og. Bereich stark lehmhaltige Böden angetroffen werden, ist eine Versickerungsfähigkeit nur bedingt möglich, so daß aus Nachbartschutzgründen eine Versickerung auf den eigenen Grundstücken im Bebauungsplan nicht als Festsetzung erfolgen soll und der Anschluß des Baugebiets an das Trennsystem vorgesehen ist.

- 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, Einzel-funde, 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.: 02761-1261, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werk-tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denk-malschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmal-behörden 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 wird gem. § 3, Abs.1 BauGB durchgeführt.

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. "Nördlich der Wagenfeldstraße", Gemeinde Lippetal- OT Herzfeld

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (qm)	Grundwert A <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
	1.2	Tennenplatz	2240	0,5			1120
	3.1	Acker	19550	2,0			39100
	8.1	Gehölze/Randeingrünung	500	7,0			3500
Gesamtflächenwert A			22290				43720

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Zustand gemäß Festset-zungen des Bebauungsplanes)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biototypenliste)</small>	Fläche		Grundwert <small>(Lt. Biotop-typenliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
			qm	%				
	1.1	Straßenfläche	1050		0			0
	1.1	Überb. Fläche	3860		0			0
	1.2	Tennenplatz	2240		0,5			1120
	1.2	Fußwege	375		0,5			188
	1.3	50%GRZ,tlw. versiegelt	1930		1,0			1930
	4.1	Hausgärten	7075		2,0			14150
	4.1	Grünfläche-Spielplatz	370		2,0			740
	4.5	Grünfläche	230		3,0			690
	8.1	Anpflanzung-Gehölze	5160		6,0			30960
Gesamtflächenwert B			22290					49778

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

6058