B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7 "Klusenbreede"in der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Lippborg, Kreis Soest

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgenden Gründen:

1.1 Die Gemeinde Lippetal hat die Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH, 4ooo Düsseldorf 1, Corneliusstraße 53, in deren Eigentum die im Bebauungsplan gelegenen Flurstücke Nr. 2, 47 und 48 stehen, beauftragt, gemäß der Ausweisung im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal als Wohnbaufläche nunmehr einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, da eine größere Anzahl Bauwilliger die Gemeinde bedrängt, diese günstig zum Ortsmittelpunkt gelegene und einfach zu erschließende Fläche einer Besiedlung zuzuführen.

1.2 Wie der Übersichtsplan M. 1:5ooo deutlich macht, liegt das Gebiet des BP 7 zwischen den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 4 "Ilmer Weg", Nr. 6 "Erweiterung Ilmer Weg" und Nr. 2 "Friedlandsiedlung" sowie dem Friedhof der katholischen Kirchengemeinde.

Es ist also in diesem Bereich die letzte noch unbebaute Fläche, welche zur baulichen Verbindung der vorhandenen Siedlungsteile geradezu herausfordert.

1.3 Bei der Aufstellung der benachbarten Bebauungspläne wurde die Fläche des BP 7 vom Kreis, als Planaufsteller, vorausschauend einbezogen.

Die Friedlandstraße und zwei Fußwege (BP 4 u. 6) sind Anschlußangebote, welche eine Verknüpfung des neuen Wohnquartiers mit der Nachbarschaft in idealer Weise und auf einfachste Art ermöglichen.

1.4 Da die Versorgung des Gebietes mit Frischwasser und Elektrizität sowie die schadlose Beseitigung der Abwässer und der Niederschläge keine Schwierigkeiten bereiten, sind die wesentlichen Voraussetzungen gegeben, nunmehr über einen verbindlichen Bauleitplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet des BP 7 sicherzustellen.

1.5 Der Bürgerschaft und insbesondere den Grundstücksbewerbern wurde der Vorentwurf zum BP 7 mit Varianten in dem vorgezogenen Beteiligungsverfahren nach § 2a BBauG vorgestellt. Hierbei geäußerte Anregungen und Bedenken wurden eingehend erörtert und nach Abwägung bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfes weitgehend berücksichtigt.

1.6 Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt, das Verkehrsdezernat des Regierungspräsidenten, der Kreis, die katholische Kirchengemeinde und das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft wurden in einem vorgezogenen Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gehört und deren Anregungen und Forderungen grundsätzlicher Bedeutung gefolgt.

Hiermit hat die Gemeinde Vorsorge getroffen im Sinne des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen.

Die Erschließung des Gebietes BP 7 "Klusenbreede" kann daher in Angriff genommen werden, sobald der Verfahrensstand dies ermöglicht.

2. Umfang und Merkmale des Plangebietes

2.1 Das Plangebiet umfaßt ca. 3 Hektar. Hierauf ist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit 35 Grundstücken zwischen 5oo und 75o m² Größe geplant. Ein Grundstück ist doppelt so groß ausgewiesen, um die Errichtung eines privaten Altenpflegeheimes zu ermöglichen.

Auf dem BP-Gebiet werden schätzungsweise 48 WE mit (3,5 EW/WE) 168 + 32 (= Bewohner Altenheim) = 2oo EW Platz finden können.

2.2 Die Begrenzung des Bebauungsplangebietes umfaßt in der Gemeinde Lippborg in der Flur 35 die Flurstücke Nr. 47, 48, 1 tw. (Feldmühle), 2 tw. (Grabenberrohrung und 4 tw. (Grabenverrohrung).

Die Begrenzung ist -wie folgt- zu beschreiben:

im Westen - durch die östliche Begrenzung des Dalmer Weges

im Süden - durch die südliche Begrenzung der Straße Feldmühle

im Osten - durch die westliche Begrenzung der Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 6

im Norden - durch die südliche und östliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Friedlandsiedlung" und die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 7 aus Flur 35

2.3 Das Gelände hat eine mittlere Höhe von 68 m ü.NN und ist als ebenes Gelände anzusprechen. Es ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Bodenbeschaffenheit ist nach Erfahrungen aus den Nachbargebieten anzunehmen als mittelschwerer bis schwerer Lehmboden mit Mergelschichten guter Tragfähigkeit.

Der Grundwasserspiegel in der Lippeniederung schwankt und kann durch seine Höhenlage erforderlich machen, die Kellertiefe danach auszurichten und das Gelände entsprechend insgesamt etwas aufzuhöhen, so daß sämtlicher Aushubboden im Plangebiet verbleiben kann.

2.4 Schräg durch das Gelände verläuft ein verrohrter Graben, welcher bei der Besiedlung des BP 2 (Friedlandsiedlung) bereits in diesem Teil beseitigt wurde und dadurch in der Fortsetzung ebenfalls bedeutungslos geworden ist und entfallen soll.

2.5 Der von der Friedlandsiedlung in Richtung Ilmer Weg führende Schmutzwasserkanal, der das Plangebiet durchquert, kann bestehen bleiben. Er wird nach der Planung nur ein Privatgrundstück berühren und außerdem in einem Teil, welcher ohnehin als Abstands-Schutzstreifen zum Friedhof hin nicht bebaut werden darf.

2.6 Westlich des Dalmer Weges befindet sich ein PKw-Parkplatz der stark frequentierten Bekleidungsfirma Bessmann. Auf Grund der Beurteilungskriterien und Abstandsrichtlinien des Gewerbeaufsichtsamtes wurde das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen und ein Schutzabstand zwischen Ausfahrt Parkplatz und

Wohngebäuden eingehalten. Zusätzlich soll bei der südwestlichsten Parzelle die Errichtung einer Schallschutzwand zugelassen werden.

2.7 Die äußere Erschließung erfolgt hauptsächlich aus östlicher Richtung vom Ilmer Weg her über die Straße Feldmühle und für die nördliche kleinere Fläche von Westen her (Dalmer Weg) über die Gerhart-Hauptmann-Straße und Friedlandstraße.

2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die Feldmühle außerhalb des BP 7 bereits ab Ilmer Weg als Wohnstraße mit verkehrsberuhigendem Ausbau (Pflasterung und Plattierung ohne Hochborde, Anordnung von Schwellen) zu gestalten.

2.9 Die innere Erschließung des BP 7 soll ab dem Weg Klusenbreede (= östliche Begrenzung Friedhof) ausschließlich über Wohnwege (mit Mischverkehr, Fahrgassenversätzen und alternierenden Parkbuchten mit Baumpflanzungen) erfolgen.

2.1o Die Einmündung der Feldmühle in den Dalmer Weg soll für jeden Fahrverkehr geschlossen werden, um aus dem neuen Wohngebiet sämtlichen Durchfahrtsverkehr herauszuhalten und für die Bewohner im BP 7 ein Höchstmaß an Wohnruhe und Umfeld-Qualität zu erreichen.

2.11 Für den ruhenden Verkehr werden auf öffentlichen Flächen ausreichend Stellplätze vorgesehen. Auf den Privatgrundstücken sind außerdem je zwei Stellplätze eingeplant.

2.12 Die Abwasserbeseitigung wird durch eine gesonderte Untersuchung durch das Ingenieurbüro, welches den Generalentwässerungsplan der Gemeinde Lippetal erarbeitet hat, entsprechend den Richtlinien des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft nachgewiesen und der vorgenannten Fachbehörde zusammen mit dem Entwurf des BP 7 zur Stellungnahme vorgelegt.

2.13 Geplante Bebauung und städtebauliche Gestaltung

Entsprechend den Wünschen der Bewerber wurden die Baugrundstücke und deren überbaubare Flächen so bemessen, daß viele Möglichkeiten

individueller Gestaltung bestehen.

Ein städtebaulich wesentliches Gestaltungselement werden die verkehrsberuhigenden Wohnwege im Zusammenhang mit den Vorgartenflächen sein.

2.14 Begrünungen

Der Bebauungsplan-Entwurf enthält Hinweise darüber, wo auf öffentlichen und privaten Flächen Baumpflanzungen vorgesehen sind.

Die Versorgungsunternehmen dürften bei dieser Anordnung in ihrer Kabel- und Leitungsverlegung nicht behindert sein.

2.15 Ein Kleinkinderspielplatz ist als Erweiterung der Fläche am BP 4 geplant. Der Zuschnitt der Fläche und seine Gestaltung werden ausschließen, daß größere Kinder dort lärmende Ballspiele durchführen können.

3. Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Die zur Anlage der projektierten Straßen, Wohnwege und Fußwege sowie Grünflächen benötigten Grundflächen werden in das Eigentum der Gemeinde überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.

4. Die aus der Verwirklichung des Planes entstehenden Kosten betragen:

für

4.1	Straßen, Wohnwege, Fußwege	ca.	8oo.ooo,-- DM
4.2	Kinderspielplatz und Begrünungen	ca.	1oo.ooo,-- DM
4.3	Straßenbeleuchtung	ca.	8o.ooo,-- DM
4.4	Wasserversorgung	ca.	15o.ooo,-- DM
4.5	Elektrische Versorgung	ca.	11o.ooo,-- DM
4.6	Abwasserbeseitigung	ca.	38o.ooo,-- DM
4.7	Grunderwerb der Verkehrs- und Grünflächen	ca.	14o.ooo,-- DM
4.8	Ingenieurkosten und Sonstiges	ca.	19o.ooo,-- DM
	vorgeschätzte Erschließungskosten:	ca.	1.95o.ooo,-- DM

==========

155

Von den Gesamtkosten wird die Gemeinde den Kostenanteil tragen, der nicht durch die zur Zeit geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit den Erschließungsträgern gedeckt wird.

Aufgestellt:

Lippetal und Essen, den 1o. Februar 1982

gal Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH
Corneliusstraße 53 · 4000 Düsseldorf · Ruf 37 30 53
vertreten durch die
WestBauGe Westdeutsche Bauträger GmbH
Alfredstraße 72 · 4300 Essen 1 · Ruf 726-02