B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Hultrop

1. Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 1,6 ha groß und liegt im Osten der Ortslage von Hultrop nördlich der Bundesstraße 475 und angrenzend an die Siedlung "Im Belenkamp". Es umfaßt die Parzellen 117/2, 169 und 170 sowie tlw. Parzellen 17/1, 354, 370, 374, 375 in der Flur 3 tlw. die Parzelle 75 in der Flur 4 der Gemarkung Hultrop.

2. Ursachen der Planung

Schon seit vielen Jahren liegen der Gemeinde Lippetal Anträge aus der ortsansässigen Bevölkerung zur Bebauung dieses Bereiches vor, die aber bisher wegen der noch fehlenden zentralen Abwasserbeseitigung immer abschlägig beschieden werden mußten. Die Bereitschaft der Eigentümer, ihre Grundstücke als Bauland zur Verfügung zu stellen und die Möglichkeit, an die inzwischen fertiggestellte zentrale Kläranlage anzuschließen, veranlaßten die Gemeinde Lippetal, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Bestehende Verhältnisse

Das Gelände wird bis auf die seit längerer Zeit bebaute Parzelle 169 landwirtschaftlich genutzt. Auf der Parzelle 117/2 steht ein Wegekreuz mit 4 Linden. Die bisher als Wirtschaftsweg ausgebaute Parzelle 117/1 dient zur Erschließung der nordöstlich an Hultrop angrenzenden Feldflur.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" entspricht damit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war beabsichtigt, die Kreisstraße 73 (früher K 4766), die jetzt im Ortszentrum in die B 475 mündet, über die Gemeindeverbindungsstraße SO 99 und die o. g. Wirtschaftswegeparzelle 117/1 an die geplante Ortsumgehung Hultrop der B 475 anzuschließen. Aus diesem Grund wurde entlang der geplanten Kreisstraßentrasse eine anbaufreie Strecke vorgesehen. Der Kreis Soest ist jedoch im Laufe der Jahre von dieser Lösung abgegangen, so daß der freizuhaltende Streifen entlang des Wirtschaftsweges entfallen und die Bebauung, wie ja auch schon das vorhandene Wohngebäude auf der Parzelle 169, weiter an den Wirtschaftsweg heranrücken kann. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel durchgeführt werden.

...

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet rundet die Ortslage von Hutrop nach Osten ab. Es wird ein WA-Gebiet festgesetzt mit den nach der BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Entsprechend der vorhandenen und westlich angrenzenden Bebauung erfolgt die Ausweisung in offener, eingeschossiger Bebauung, die einen guten Übergang zur freien Landschaft bildet und den Wünschen der meisten Bauinteressenten entspricht. Durch die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 - 42° soll erricht werden, daß die Häuser zueinander und zu den Gebäuden in dem angrenzenden Bereich passen.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über einen Stichweg (Planweg A), der von der Wegeparzelle 117/1 abzweigt und im Inneren auch noch über den Planweg B erschlossen. Lediglich das bebaute Grundstück 169 und die südlich angrenzende Parzelle 315 werden von der genannten Wegeparzelle aus erschlossen. Dieser Weg mündet bisher direkt neben der kleinen, mit einem Wegkreuz und vier Bäumen bestehenden Parzelle 111/2 in die Bundesstraße 475. Die Einmüdung soll jetzt um ca. 4,50 m nach Osten verschoben werden, damit auf der Westseite ein Gehsteig angelegt werden kann, die Einmündungsradien auf R = 8,00 m vergrößert werden können und der Bereich um das Wegekreuz vollständig erhalten bleibt.

7. Immissionsschutz

Da für das Plangebiet immer wieder der Wunsch zur Errichtung von Eigenheimen geäußert wurde, wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich für richtig gehalten. Die ursprüngliche Absicht, hier ein MD- oder MD(W)-Gebiet auszuweisen, hätte dem dörflichen Charakter Hultrops sicher genau so gut Rechnung getragen und darüber hinaus noch höhere Immissionsgrenzwerte zugelassen. Da aber im westlich angrenzenden Gebiet in früheren Jahren zahlreiche Wohngebäude errichtet wurden, muß auch schon für diesen Bereich, der ebenso den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes hat, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen Landwirtschaft und Wohnen gelten.

Allerdings ist für den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb keine wesentliche Erweiterung mehr möglich. D. h. die landwirtschaftliche Nutzung wird in der Weise eingeschränkt als die Tierhaltung evtl. auf das gegenüber dem ausgewiesenen WA-Gebiet zulässige Maß reduziert werden muß. Mit dieser Regelung ist der Landwirt, der heute noch Eigentümer der nördlichen Fläche im Plangebiet ist, einverstanden. Ein anderer evtl. störender landwirtschaftlicher Betrieb im südwestlichen Plangebiet hat gegenüber dem Bauordnungsamt des Kreises Soest erklärt, daß der Vollerwerbsbetrieb mit ca. 40 Sauen im Herbst 1991 aufgegeben und nur noch als reiner Ackerbaubetrieb im Nebenerwerb weitergeführt werden soll.

...

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 Mischsystem mit Anschluß über einen neu erstellten Hauptsammler an die Zentralkläranlage Lippetal.

c) Wasserwirtschaft

Die Transportleitung DN 200 AZ, die entlang der B 475 über die Grundstücke Flur 3, Flurstücke 36 und 170 verläuft, wird im Bebauungsplan in der von der Wasserversorgung geforderten Breite von 2,00 m zuzüglich eines Schutzstreifens von 3,00 m (Gesamtbreite: 5,00 m) zeichnerisch ausgewiesen als auch als sonstige Festsetzungen im textlichen Teil als "mit Leitungsrechten zu belastetende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers" ausgewiesen.

9. Strom- und Gasversorgung, Telefonanschlüsse

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Erweiterung des Netzes der VEW gewährleistet. Falls erforderlich, wird im Planteil noch eine Trafostation an einer von der VEW näher zu bezeichnenden Stelle ausgewiesen.

Zur Gasversorgung muß das Leitungsnetz der VEW in das Plangebiet erweitert werden.

Es wird damit gerechnet, daß die Post das Fernsprchnetz in das Plangebiet hinein ausdehnt. Die Leitungen sollen als Erdkabel verlegt werden. Die Gemeinde ist bereit, die dazu erforderlichen Vereinbarungen abzuschließen.

10. Kosten

a) Für den Ankauf von Geländeflächen ca.

b) Für den Ausbau der Erschließungsstraße und -wege sowie des Fußes ca.

c) Für Kanalisation ca.

d) Für elektrische Straßenbeleuchtung ca.

11. Finanzierung

Soweit die Erschließungskosten nicht durch Anliegerbeiträge gesichert werden können, werden sie im Haushaltsplan der Gemeinde ausgewiesen.

12. Bodenordnung

13. Denkmalschutz

Bodenordnende Maßnahmen werden im Plangebiet nicht erforderlich.

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 erhalte (§§ 15 u. 16 DSchG).

13. Bürgerbeteiligung

Am 25. Februar 1985 fand im Sportlerheim in Hultrop eine Bürgerversamml statt, in der die Planung vorgestellt wurde. Die in der anschließenden Diskussion vorgebrachten Wünsche, Bedenken und Anregungen wurden erört und in einer Niederschrift festgehalten. Den Bürgern wurde zugesagt, da ihre Vorstellungen soweit wie möglich bei der weiteren Planung berücksi tigt würden.

Am 03.09.1990 fand eine weitere Bürgerversammlung in Hultrop statt, wo d neuste Stand der Planungen nochmals erläutert wurde und den Bürgern Ge genheit gegeben wurde, zu dem Planentwurf Stellung zu nehmen.

Auch die in der letzten Zeit vorgetragenen Wünsche wurden bei der Über beitung des Planentwurfes berücksichtigt.

GEMEINDE LIPPETAL

Vorstehende Fotokopie - ~~Abschrift~~ -
~~Unterschrift~~ wird hiermit amtlich beglaubigt:
4775 Lippetal-Hovestadt, den 01.7.92
Der Gemeindirektor:
a.A.