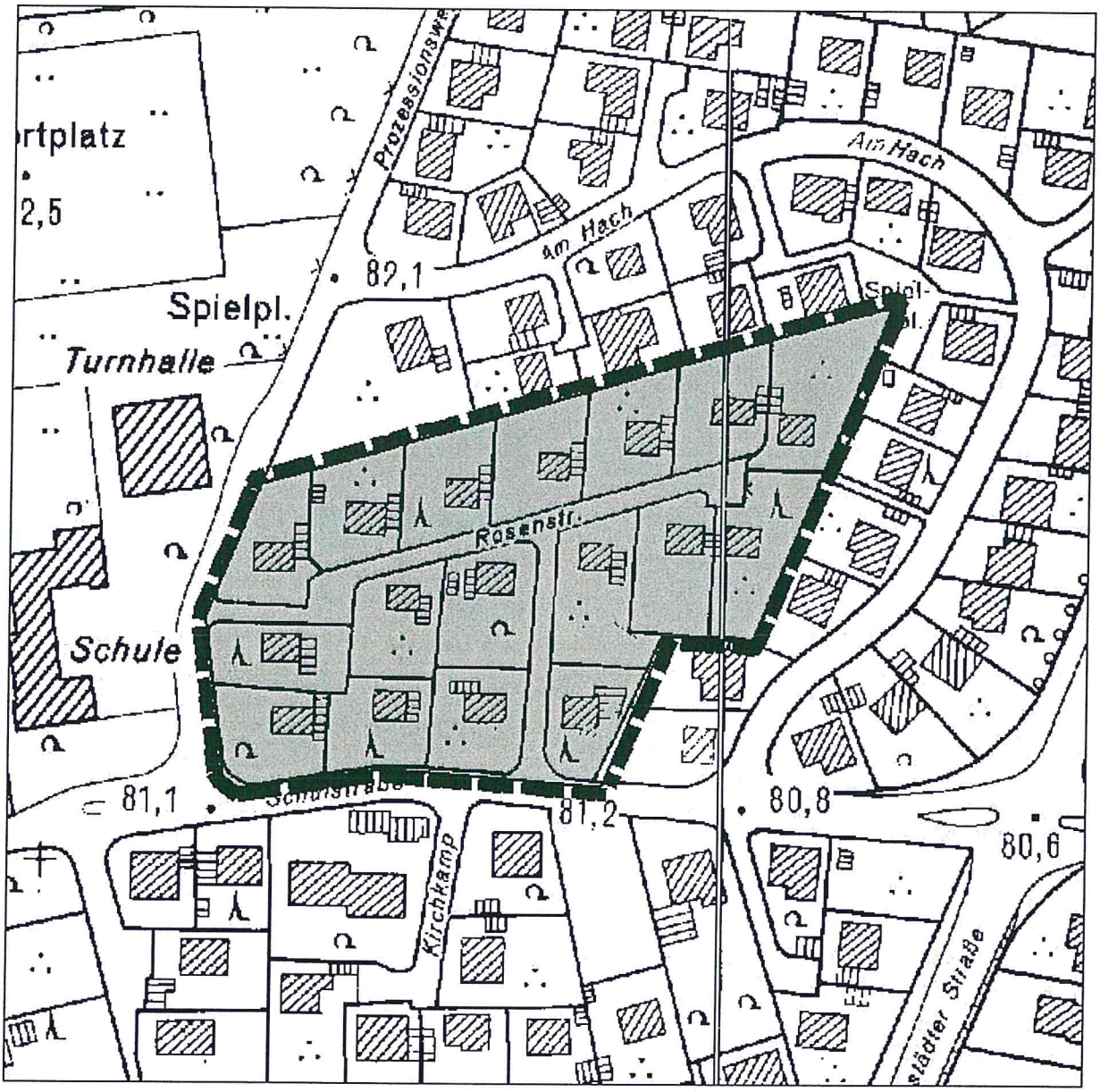
BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 1 "Aachener Siedlung"
1. Änderung
Gemeinde Lippetal, Ortsteil Oestinghausen

Soest, im Juli 2002



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich entspricht bis auf die südöstlich gelegenen heutigen Flurstücke 337 und 382, die in den Bebauungsplan Nr. 6 „An der Hovestädter Straße" übernommen wurden, dem Plangebiet des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplans, der im nördlichen Teil Oestinghausens zwischen der L 738 „Hovestädter Straße" und dem „Prozessionsweg" liegt.
Die genaue Abgrenzung ist im Planteil M 1:500 ersichtlich.

2. Art der Änderung

1. Das ´Kleinsiedlungsgebiet` (WS) wird in ein ´Allgemeines Wohngebiet` (WA) umgewandelt mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6.
2. Die überbaubaren Flächen werden unter Einbeziehung der Flurstücke 72 und 76 erweitert und zusammenhängend dargestellt.
3. Baulinien entfallen.
4. Die Garagenstandorte werden innerhalb der über baubaren Flächen festgesetzt.
5. In der offenen Bauweise sind Einzel und Doppelhäuser zulässig.
6. Im Änderungsbereich sind Satteldächer, darunter fallen auch Krüppelwalmdächer, zulässig.
7. Die Dachneigung wird auf max. 45° bei eingeschossigen und max. 38° bei zweigeschossigen Häusern begrenzt.
8. Drempel sind bis max. 0,50 m bei zweigeschossigen und 0,80 m bei eingeschossigen Häusern zulässig.
9. Gauben sind bis zur halben Dachlänge zulässig.

3. Ursachen und Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 1 trat am 28. Dez. 1964 in Kraft und ist ein typisches Beispiel für die Bauweise der damaligen Zeit. Es entstand ein Kleinsiedlungsgebiet mit relativ großen Grundstücken und stark eingeschränkten Ausnutzungsmöglichkeiten der Baukörper für die Bewohner.

Hauptursache für die Änderung ist nun die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Plangebiet. Die kleinteiligen überbaubaren Flächen ließen wenig Spielraum für die Erweiterungs- und Ausbauwünsche der Bewohner. Ebenso nahmen auch die Probleme des ruhenden Verkehrs zu.
Darum soll nun entsprechend den Vorstellungen der Anwohner über Wohnqualität und Wohngestaltung in ihrem Viertel der Bebauungsplan dahingehend geändert

werden, dass großzügigere und individuellere Umbaumaßnahmen im Dachgeschoss und Erweiterungen an den Gebäuden durchgeführt werden können, aber dennoch die Grundstruktur der Siedlung erhalten bleibt.

4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans eröffnen den Anwohnern die Möglichkeit, ihre Bauflächen zu erweitern. Damit wird ein Eingriff gem. § 8a BNatSchG vorbereitet, der auszugleichen ist. Es ist davon auszugehen, dass die Versiegelungen im Plangebiet zunehmen werden, was zu folgender Kompensationsbilanzierung führt:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Ausgangsplan)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	Straßenfläche, Fußweg	1.590	0,0	1,0	0,0	0
2	1.1	überbaubare Fläche incl. Garagen, Zufahrten, Hoffläche	4.540	0,0	1,0	0,0	0
3	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	10.570	2,0	1,0	2,0	21.140
		Gesamtflächenwert A	16.700				**21.140**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Ausgangsplan)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m²)	(%)	Grund-wert (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	Straßenfläche, Fußweg	1.590	10	0,0	1,0	0,0	0
2	1.1	überbaubare Fläche incl. Garagen, Zufahrten, Hoffläche	6.040	36	0,0	1,0	0,0	0
3	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	9.070	54	2,0	1,0	2,0	18.140
		Gesamtflächenwert B	16.700					**18.140**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**-3.000**

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Defizit von 3000 Wertpunkten durch die Planänderung entsteht, was einer zusätzlichen Ausgleichsfläche (z.B. Anpflanzungen mit Grundwert 6) auf einer Fläche (z.B. Acker mit Grundwert 2) von 750 qm entspricht. Da diese Kompensation durch die bereits vorhandene Ökostruktur im Änderungsbereich nicht stattfinden kann, ist sie an anderer Stelle im Gemeindegebiet durchzuführen.
Hierfür bietet sich die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. 14 „Am Steinbach“ in Herzfeld an, wo aus einem Überhang von ca. 42000 Wertpunkten die Kompensation erfolgen soll.

4. Techn. Infrastruktur

Im Änderungsgebiet sind alle Erschließungs-, Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden, an die die überbaubaren Flächen angeschlossen werden können.