B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Hammsche Land" im Ortsteil Oestinghausen der Gemeinde Lippetal

1. URSACHEN DER PLANUNG

Für Interessenten aus Oestinghausen und der näheren Umgebung fehlen in diesem Ortsteil Bebauungsmöglichkeiten. Die Grundstückseigentümer der bisher unbebauten Flächen im Plangebiet sind bereit, einen großen Teil als Bauplätze zu verkaufen, und es soll nun durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die städtebauliche Ordnung und eine sinnvolle Nutzung und wirtschaftliche Erschließung des Gebietes festgelegt werden.

Die vorhandene Wohnbebauung im Osten und Süden wird in dem Bebauungsplan einbezogen, um für das Bestehende den städtebaulichen Rahmen abzustecken.

2. PLANGEBIET

Das Plangebiet ist ca. 4 ha groß und wird begrenzt im Osten von der B 475, im Süden von der Bebauung südlich der Straße "Hammsche Land", im Westen von dem Fußweg auf der ehemaligen Kleinbahntrasse und im Norden von den Parzellen 52 und den nördlichen Teilen der Parzellen 113 und 47 der Flur 5.

Das Plangebiet selbst wird aus den folgenden Parzellen der Flur 5, Gemarkung Oestinghausen gebildet:
5o, 51, 54/1, 64, 65, 122, 124-135, 137, 166, 174-19o und tlw. aus den Parzellen 47, 49, 113, 159 u. 191.

3. BESTEHENDE VERHÄLTNISSE

Auf mehreren Parzellen an der B 475 und an der Straße "Hammsche Land" sind Wohnhäuser mit Nebengebäuden vorhanden. Auf der Parzelle 166 steht ein Schuppen. Dieses Grundstück wird gegenwärtig illegal als Lagerplatz einer kleineren Baufirma benutzt.

Das übrige Gebiet besteht z.Z. aus landwirtschaftlichen Flächen.

4. AUSWEISUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal ist der Plangebietsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden jedoch erst die unter Punkt 5 geschilderten Schwierigkeiten deutlich, die mit dieser Ausweisung für eine Nutzung der auf der Parzelle 5o vorhandenen Gebäude verbunden sind. Im Bebauungsplan ist daher dieser Bereich als Dorgebiet festgesetzt worden. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung als gemischte Baufläche soll parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT, KINDERSPIELPLATZ UND GESTALTUNG DER GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Da in Oestinghausen eine starke Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern besteht, soll dies in der Planung berücksichtigt und das Gebiet überwiegend mit entsprechenden, eingeschossigen Häusern bebaut werden. Insgesamt können auf 24 Grundstücken Gebäude neu errichtet und auf den Grundstücken mit vorhandener Bebauung Erweiterungen vorgenommen werden.

Das Baustofflager muß in Zukunft ebenfalls als Baugrundstück hergerichtet werden, so daß die dort ausgewiesene Wohnbebauung verwirklicht werden kann.

Um das vorhandene Gebäude auf der Parzelle 5o im Norden des Plangebietes, das landwirtschaftlich genutzt wird, soll auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes zur Wahrung des Bestandschutzes ein Schutzstreifen von 5o m zur geplanten Wohnbebauung ausgewiesen und der gesamte Bereich als Dorgebiet festgesetzt werden, damit hier die Landwirtschaft weiterhin betrieben werden kann.

Der geplante Kinderspielplatz ist ca. 65o m² groß und für das Plangebiet ausreichend bemessen. Er wurde zentral angeordnet und ist auch von dem außerhalb des Plangebietes auf der alten Kleinbahntrasse verlaufenden Fußweg direkt zu erreichen.

Für die innere Durchgrünung sollen die ausgewiesenen Anpflanzungen auf dem Kinderspielplatz, im Straßenbegleitgrün und auf den Privatgrundstücken sorgen. Da wegen des erforderlichen Straßenquerschnittes entlang der B 475 die Ausweisung von Straßenbegleitgrün oder öffentlichen Grünflächen nicht möglich ist, sollen die zwingend festgesetzten Anpflanzungen in den Vorgärten der Privatgrundstücke für eine Begrünung und damit Belebung des Straßenraumes sorgen. Die zwingend festgesetzte Anpflanzung auf den Grundstücken im westlichen Teil des Plangebietes dient zur Einbindung in die angrenzende freie Landschaft.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Ausweisung erfolgt überwiegend als allgemeines Wohngebiet. Lediglich im Norden wird ein Dorgebiet ausgewiesen.

5.2 BAUWEISE UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im WA-Gebiet ist offene, eingeschossige und im MD-Gebiet offene, zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist durch Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen bestimmt. Für die vorhandene Bebauung sind innerhalb dieser Flächen Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

6. ERSCHLIEßUNG

6.1 STRASSEN

Von der B 475 zweigen 2 Stichstraßen, von denen die Straße "Hammsche Land" bereits vorhanden ist, ab und erschließen das Plangebiet. Die von diesen Straßen abgehenden, kurzen befahrbaren Wohnwege ermöglichen die Erschließung rückwärtiger Grundstücke. Die direkt an der B 475 liegenden Grundstücke werden von dieser Straße aus erschlossen, die hier im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze liegt.

6.2 FUSSWEGE

Ein Fußweg verbindet die an den beiden Stichstraßen liegenden Wohnbereiche und schließt das Plangebiet an den westlich verlaufenden Fußweg an, der aus der Ortsmitte in die Feldflur führt. Damit kann der Ortskern über 2 Fußwegverbindungen schnell und bequem erreicht werden.

6.3 RUHENDER VERKEHR

Für den privaten, ruhenden Verkehr ist auf jedem bisher unbebauten Grundstück eine Doppelgarage ausgewiesen. An mehreren Stellen der geplanten Erschließungsstraße und im Bereich des Wendeplatzes sind öffentliche Parkstreifen bzw. Parkbuchten angeordnet.

7. WASSERWIRTSCHAFT

7.1 TRINK- UND BRAUCHWASSERVERSORUNG

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

7.2 REGEN- UND SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem mit Anschluß an die ortseigene Kläranlage. Eine Erweiterung des Kanalplans für den Bereich des Plangebietes wird erforderlich.

8. STROMVERSORGUNG

Ein Anschluß der Grundstücke an das Stromversorgungsnetz der VEW ist gewährleistet. Eine in der Nachbarschaft des Plangebietes liegende Trafostation ist zur Versorgung geeignet.

9. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN

a) für den Ankauf von Geländeflächen, für die Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen	ca. 7o.ooo,--DM
b) für den Ausbau der Erschließungsstraßen, der Fußwege, Bürgersteige, Parkstreifen und Schrammborde	ca. 315.ooo,--DM
c) für die Kanalisation	ca. 31o.ooo,--DM
d) für Kinderspielplatz und öffentliche Grünflächen	ca. 15.ooo,--DM
e) für elektrische Straßenbeleuchtung	ca. 25.ooo,--DM

1o. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

11. BÜRGERBETEILIGUNG

Am o8.o6.1978 wurde im Feuerwehrgerätehaus Oestinghausen den Bürgern die Planung vorgestellt und Alternativen aufgezeigt. Es wurde zugesagt, die in der anschließenden Diskussion abgegebenen Anregungen, die in einer Niederschrift festgehalten wurden, zu überprüfen und so weit wie möglich, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beschlossen durch den Rat der Gemeinde Lippetal in seiner Sitzung vom 24.o2.1981.

Lippetal, den o3. März 1981

Der Gemeindedirektor