B3

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Südlich der Wiltroper Straße" im Ortsteil Oestinghausen der Gemeinde Lippetal

(gültige Fassung s. Beschluß v. 1o.o1.198

1. PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt auf der Westseite Oestinghausens, südlich der Wiltroper Straße (K 73). Es wird im Norden von dieser Straße, im Westen von der Parzelle 231, im Süden von der Parzelle 232 und dem südlichen Teil der Parzelle 151 in der Flur 5 der Gemarkung Oestinghausen und im Osten von dem im Bebauungsplan Nr. 7 ausgewiesenen Parkplatz auf der Parzelle 257 begrenzt.

Das Plangebiet ist ca. 0,9 ha groß und umfaßt die Parzellen 97/3, 142, 151 tlw 152 tlw. und 233 tlw. in der Flur 5 der Gemarkung Oestinghausen. (Stand 1. Oktober 1983)

2. URSACHEN DER PLANUNG

Schon vor vielen Jahren war es Wunsch der früheren Gemeinde Oestinghausen, den Plangebietsteil und den südlich angrenzenden Bereich zu bebauen. Dies scheiterte zunächst immer wieder an der ursprünglich beabsichtigten Verlegung der B 475 auf die ehemalige RLE-Trasse. Westlich dieser Trasse sollten dann keine weiteren Baugebiete mehr entstehen. Als aber auch die Vorstellung, den Ortsteil Oestinghausen nur östlich der heutigen B 475 weiter zu entwickeln, nicht mehr aufrechterhalten werden konnte und die Umgehung Oestinghausens auf lange Sicht weiträumig im Westen geplant ist, stand einer Überplanung des Gebietes "Südlich der Wiltroper Straße" in dieser Hinsicht nichts mehr im Weg. Da seit langem Bauwünsche vorliegen, ist daher vorgesehen, zunächst für den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Teil einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Erweiterung nach Süden vorzunehmen, wenn eine dahingehende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden ist.

3. BESTEHENDE VERHÄLTNISSE

Das gesamte Gelände wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal als gemischte Baufläche (M) wird im Planbereich Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND GESTALTUNG

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes und Ausweisung größerer überbaubarer Grundstücksflächen soll im Plangebiet die Möglichkeit geschaffen werden, auch Handwerksbetriebe, die nicht in einem Gewerbegebiet angesiedelt zu werden brauchen, aber auch nicht in Wohngebieten zulässig sind, in der Nähe des Ortszentrums unterzubringen.

...

Um eine nicht zu stark voneinander abweichende Gestaltung der Dachformen auf den einzelnen Grundstücken zu erreichen, sind für alle Gebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 35 - 40° zulässig. Freistehende Garagen sind ebenfa mit diesen Dächern auszuführen. Sie können von der im Planteil ausgewiesenen Fläche verschoben werden, wenn es für den erforderlichen Schallschutz nützlich ist oder in das Hauptgebäude einbezogen werden. Die unter dem Punkt Immissionsschutz näher erläuterte Maßgabe, daß die Gebäude auf der schallabgewandten Seite auch zweigeschossig ausgeführt werden können, eröffnet weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

Um das Plangebiet in die angrenzende freie Landschaft einzubinden, wird am Süd- und Westrand eine zwingende Anpflanzung von standortgemäßen großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Zur Belebung des Straßenraumes der Wiltroper Straße sollen zwischen dem dort angeordneten Gehweg auf einer als Straßenbegleitgrün ausgewiesenen Fläche ebenfalls hochkronige Laubbäume gepflanzt werden.

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über die von der Wiltroper Straße abzweigende Wegeparzelle 152 und einen neu geplanten Stichweg. Lediglich die beiden östlichen Grundstücke werden direkt von der Wiltroper Straße bzw. von der Parkplatzzufahrt im Bebauungsplan Nr. 7 erschlossen.

Die Wegeparzelle 152 wird auf 8,0 m verbreitert, um die spätere Erschließung der südlich angrenzenden Flächen zu ermöglichen.

Für den ruhenden Verkehr sind auf allen Grundstücken Doppelgaragen vorgesehen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Schutz vor Lärm, der von der nördlich der Wiltroper Straße liegenden Mehrzweckhalle und Tennisplätzen sowie von dem östlich angrenzenden Parkplatz ausgeht, werden die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan näher erläuterten Maßnahmen für den Bereich westlich der Wegeparzelle 152 erforderlich.

Bei entsprechender Grundrißgestaltung, d. h. Anordnung der lärmempfindlichen Räume und der für diese Räume notwendigen Fenster auf der schallabgewandten Seite, Einbeziehung der Garagen und möglichen Werkstätten und Nebenräume in den Schallschutz sowie Gestaltung der Baukörper durch Abwinkelungen, Versprünge und zurückliegende Terrassen und Loggien kann die angesprochene Sichtverbindung unterbrochen und so der erforderliche Schutz erreicht werden. Auch mit der zulässigen Zweigeschossigkeit der Gebäude auf der schallabgewandten Seite sollen zusätzliche Grundrißvariationen ermöglicht und damit ein noch besserer Immissionsschutz erreicht werden.

Ein weiterer Immissionsschutz für die beiden östlichen, mit B gekennzeichneten Grundstücke wird durch zusätzliche Festsetzungen getroffen. Da jedoch in diesem Gebiet West- und Südwestwinde vorherrschen, wird es ohnehin sehr selten zu Lärm- und Abgasemissionen für diese westlich des Parkplatzes gelegenen Grundstücke kommen.

155

8. WASSERWIRTSCHAFT

a) Trink- und Brauchwasserversorgung
Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Erweiterung des Versorgungsnetzes der Wasserversorgung Beckum.

b) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem zunächst noch mit Anschluß an die ortseigene Kläranlage, die jedoch nach Fertigstellung der im Bau befindliche Zentralkläranlage in Lippetal-Hultrop 1985 in ein Pumpwerk umgewandelt wi
Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über die Vorflut.

9. STROM-, GAS- UND TELEFONVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluß an das vorhandene Netz der VEW sichergestellt. Falls erforderlich wird noch eine Trafo-Static an einer von der VEW anzugebenden Stelle ausgewiesen.

Zur Versorgung mit Gas durch die VEW müssen in das Plangebiet hinein entsprechende Leitungen verlegt werden.

Es wird damit gerechnet, daß die Post das Fernsprechnetz in das Plangebiet hinei ausdehnt und in Abstimmung mit der Gemeinde Lippetal die Leitungen als Erdkabel verlegt.

10. KOSTENSCHÄTZUNG

Der Gemeinde Lippetal entstehen für den Ausbau des Plangebietes folgende Koste

a) Ankauf von Gelände für Verkehrsflächen

b) Ausbau der Verkehrsflächen

c) Ausbau der Kanalisation und Straßenentwässerung

d) Straßenbeleuchtung

11. FINANZIERUNG

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

12. BÜRGERBETEILIGUNG

Kreisplanungsamt Soest, 27. Oktober 1983

Küppers (Kreisbaudirektor)