BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 13 "Unter der Kuhle"
Gemeinde Lippetal, Ortsteil Oestinghausen

Soest, im August1997

HELLWEG
...Region im Herzen Westfalens

1. Plangebiet

Das Plangebiet des og. Bebauungsplans liegt am nördlichen Ortsrand von Oestinghausen, westlich der L 738 "Hovestädter Straße", östlich des "Prozessionsweges" und nördlich der Wohnsiedlung an der Straße "Am Hach". Weiterhin schließt es den Prozessionsweg bis zur L 636 im Norden mit ein.
Die nördliche Grenze des Bebauungsplans verläuft entlang einer durchgehenden Heckenbepflanzung vom "Prozessionsweg" bis zur "Hovestädter Straße", die auch die östliche Grenze bildet. Die südliche Grenze verläuft entlang der bestehenden Wohnsiedlung, im Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 6 und springt ca. 35 m über den "Prozessionsweg " in westliche Richtung. Von hieraus führt sie parallel zu diesem Weg nach Norden bis zur L 636, wobei sich der Abstand zum Weg nach ca. 150 m auf 6,0 m reduziert. Von der L 636 geht die Bebauungsplangrenze entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie des "Prozessionsweges" zurück zur Nordgrenze.
Die gesamte Größe des Plangebiets beträgt ca. 5,92 ha.

2. Bestehende Verhältnisse

Die überwiegende Fläche des Bebauungsplans wird z.Z. als Acker genutzt und fällt um ca. 2,5 m vom Norden nach Süden. Der "Prozessionsweg" als asphaltierter Wirtschaftsweg verläuft tlw. am Rand des Plangebiets und stellt eine Verbindung zur L 636 dar.
Außerhalb des Plangebiets schließen sich nach Norden, Osten und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden liegt der bebaute Ortsteil von Oestinghausen.

3. Ursachen und Ziele der Planung

Die Gemeinde Lippetal hat für den Ortsteil Oestinghausen bereits in der Vergangenheit über Bebauungspläne Bauland ausgewiesen, das eine starke Nachfrage nach sich zog und innerhalb weniger Jahre bebaut war. Die städtebauliche Entwicklung von Oestinghausen, als einer von drei Hauptorten der Gemeinde, kann sich durch naturräumliche Restriktionen bedingt, nur nach Norden entwickeln, was landesplanerisch abgestimmt wurde. Um weiteren Interessenten die Möglichkeit zur Eigentumsbildung in diesem Ortsteil zu geben, bot sich darum der og. Planbereich als Wohnbaufläche an. Der relativ günstige Erschließungsaufwand, der ökologisch geringe Wert der Fläche sowie die damit erreichbare städtebaulich sinnvolle Erweiterung Oestinghausens war ausschlaggebend für die Überplanung dieses Bereichs.
So sollen in Zukunft im og. Bebauungsplangebiet ca. 80 weitere Wohneinheiten entstehen, womit der zukünftige Bedarf über Jahre gedeckt sein wird.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans im og. Plangebiet nicht überein und soll darum im Parallelverfahren geändert werden.
So soll die bisherige Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO umgewandelt werden.

5. Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Oestinghausen entwickelt sich immer mehr zu einem gefragten Wohnstandort im Nahbereich vom Zentralort Herzfeld/Hovestadt. Die gute Anbindung über die B 475 nach Soest sowie nach Hamm und Beckum bilden weitere positive Standortkriterien. Ebenso trägt die steigende Zahl von Infrastruktureinrichtungen, bei niedrigen Baulandpreisen, zur Nachfragebelebung bei. So entstanden über Bebauungspläne in den letzten Jahren vorwiegend mit Einzelhäuser bebaute Wohnbaugebiete an den Ortsrändern Oestinghausens.
Diese vorhandene Bebauung wurde hier, wie auch in anderen Teilen

des ländlichen Raums, durchgehend auf größeren Parzellen von ca. 600 - 800 qm gegründet. Bei steigenden Baulandpreisen und stetigem Freiflächenverbrauch führte diese Entwicklung immer mehr zu ökologischen und ökonomischen Konflikten, denen nun durch Gesetze und Förderrichtlinien dahingehend entgegengesteuert wird, daß sich die Grundstücksflächen im Durchschnitt verringern.
Dies wurde im og. Plan umgesetzt mit dem Ziel, eine Durchmischung des Gebiets mit Grundstücken in einer Größenordnung von 400 - 800 qm zu erreichen, damit verschiedenen Schichten der Bevölkerung die Eigentumsbildung ermöglicht wird.
Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und kann sich bei Ausnutzung der gesamten Nutzungspalette zu einem vielfältig strukturiertem Bereich entwickeln. Hierzu trägt auch die offene Bauweise bei, die mit einer Ausnahme für das ganze Baugebiet gilt und somit unterschiedliche Bauformen zuläßt. Die Ausnahme bilden die Grundstücke des südlichen Planteils, die aufgrund ihres Zuschnitts nur mit Doppelhäusern bebaut werden können. Um dabei jedoch für den Planbereich eine unkontrollierte Höhenentwicklung zu vermeiden, sind im Bebauungsplangebiet nur eingeschossige Gebäude zulässig, deren Erdgeschoßfußbodenhöhe und Drempelhöhe begrenzt sind.
Zur Verringerung von Flächenversiegelungen wird die Grundflächenzahl auf 0,3 reduziert und entspricht damit beinahe der überbaubaren Grundstücksfläche, die jedoch, um unnötige Härten bei kleineren Grundstücken zu vermeiden, durch Wintergärten, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden kann.
Damit der gesamte Bereich an der Peripherie Oestinghausens zusätzlich eine einheitliche Wirkung im Ortsgefüge erzielt, wird bei ausschließlich Satteldächern die Dachneigung zwischen 39° und 45° festgesetzt, was einen großzügigen Dachausbau zuläßt, die beinahe zur Zweigeschossigkeit im Dachraum führt. Hierzu tragen auch die gestalterischen Festetzungen der Drempelhöhe, Gaubenlänge und besonders der Farbgebung für die Dacheindeckung bei, die in Anlehnung an die charakteristische Bebauung in diesen Gebieten gewählt wurde und um Auswüchse, die das Ortsbild stören, zu vermeiden.
Die Begrenzung der Wohneinheiten auf max. zwei Wohnungen in Einzelhäusern, bzw. einer Wohnung pro Doppelhaushälfte hat regelnde Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen und das Stellplatzangebot. Die Festlegungen der Garagen- und zusätzlichen Stellplatzstandorte hat überdies nachbarschützende Wirkung und ermöglicht überwiegend eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfreiflächen, die, wenn sie als Hausgärten angelegt werden, zusammenhängende Grünbereiche ergeben. Die Festsetzungen über die Art der Zufahrten soll unnötige Versiegelungen vermeiden.
Festsetzungen über Anpflanzungen an den Rändern und die Erhaltung einer Hecke im Norden sowie die Anlage eines Kinderspielplatzes im südlichen Bereich grenzen das Plangebiet gegenüber dem Außenbereich ab.
Durch diese Festsetzungspalette kann ein homogenes, aber trotzdem individuelles städtebauliches Erscheinungsbild in diesem Ortsbereich entstehen und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

6. Verkehrserschließung

Mit der Intention ein ruhiges Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr zu schaffen, auf das der aufkommende Anliegerverkehr gleichmäßig verteilt wird, wurde eine 6,5 m breite Ringerschließung mit abgehenden Stichstraßen gewählt. Der Anschluß an das vorhandene örtliche Verkehrsnetz erfolgte mit zwei Knotenpunkten an den

Prozessionweg, der das Gebiet im Westen tangiert. Dieser soll im nördlichen Abschnitt verkehrsgerecht ausgebaut werden und einen Anschluß an die L 636 erhalten, über den der zukünftige Verkehr in Richtung Herzfeld/Hovestadt, bzw. B 475 abgeleitet werden kann.
Die zur inneren Erschließung dienenden Sackgassen sind bei weniger als 50 m Länge mit 3,5 m Breite ausreichend dimensioniert und für die nach Nordosten abzweigende 6,5 m breite Stichstraße wurde an deren Ende eine für Müllfahrzeuge und entsprechend große LKW ausreichende Wendeanlage eingeplant.
Ein direkter Anschluß des Plangebiets an die L 738 ist nicht vorgesehen und wird durch die Anordnung eines daran gelegenen Lärmschutzwalls, der aus Immissionsschutzgründen notwendig ist, auch verhindert. Über einen Fuß- und Radweg südlich des Walls kann jedoch der Ortskern Oestinghausens erreicht werden.
Damit die Planstraße nicht zum Fahren mit höherer Geschwindigkeit verleitet, sollte der Ausbau durch eine Straßenraumgestaltung mit Straßenbäumen, Eingrünungen und versetzten Parkbuchten erfolgen.

7. Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet grenzt unmittelbar an die im Osten vorbeiführende L 738 Hovestädter Straße. Die Immissionskonflikte wurden daher im Vorfeld der Planung durch ein Gutachten des Büros Dr.-Ing. Beckenbauer herausgestellt und bewertet. Als Ergebnis wurde darin festgehalten, daß unter Berücksichtigung eines wie im Plan festgesetzten Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 4,0 bis 4,8 m Höhe ausreichender Immissionsschutz für ein allgemeines Wohngebiet im Erdgeschoßbereich besteht. In dem Bereich, in dem im Dachgeschoß Überschreitungen möglich sind, wurden keine überbaubaren Flächen ausgewiesen.

8. Natur und Landschaft -Ausgleich-

Bei der Standortsuche für das neue Wohngebiet war der unmittelbare Anschluß an ein vorhandenes Baugebiet und die derzeitige Nutzung des Bodens als Acker ausschlaggebend für die og. Fläche. Somit wird gewährleistet, daß der Erschließungsaufwand und die damit verbundenen Versiegelungen die ökologischen Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändern.
Trotzdem wird mit diesem Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 8a BNatSchG ermittelt und kompensiert werden muß. Dementsprechend wurde für den og. Plan eine Kompensationsermittlung durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist.
Für die Bewertung wurden sämtliche Flächen im Bestand und in der Planung mit einem Faktor versehen, der die ökologische Nutzung wiedergibt. Berücksichtigt wurde dabei, daß nur heimische Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen angepflanzt werden dürfen und die Reduzierung der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 weitere Bepflanzungen auf den unbebauten Grundstücksflächen berücksichtigt.
Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Decke anzulegen sind.
Dies führt letztendlich bei der Kompensationsermittlung zu einem über 90%-igem Ausgleich und kann unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange wie dringender Wohnbedarf der Bevölkerung, Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung Oestinghausens in nördliche Richtung, da der Süden durch vielfältige landschaftliche und naturräumliche Bereiche geprägt wird, zukünftige Abrundung des Ortsteils nach Norden bis an die Bundes- und Landesstraßen ohne unverhältnismäßig großen Erschließungs-

aufwand, als ausgewogen betrachtet werden und führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

9. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser
Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das Netz der Wasserwerke Beckum sichergestellt.

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluß an die vorhandene Kanalisation in Oestinghausen mit Anschluß an die Zentralkläranlage Lippetal.

Niederschlagswasser
Für das og. Gebiet besteht ein mit dem Staatlichen Umweltamt Lippstadt abgestimmtes Kanalsanierungskonzept "Griesefeld", das die Ableitung des anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassers über einen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal vorsieht. Da in dem og. Bereich stark lehmhaltige Böden angetroffen werden, ist eine Versickerungsfähigkeit nicht möglich. Die Gemeinde wird daher, um die Ausbaukosten für das Kanalsystem so gering wie nötig zu halten, dieses Sanierungskonzept weiterführen.

10. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

11. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets wird durch den Anschluß an das vorhandene Stromnetz der VEW sichergestellt.

12. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16, Abs. 4 DSchGNW).

13. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wird gem. § 3, Abs.1 BauGB durchgeführt.

Kreis Soest
Flächenbilanz/Bauleitplanung

Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

zum Bebauungsplan Nr. 13 "Unter der Kuhle" — Planungsstand: August 97

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan Ausgangs-situation)	Code (Lt. Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (Lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grund-wert A (Lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektu r-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	1.1	vers. Fläche/Straße	2315	0			0
	3.1	Acker	56875	2			113750
		Gesamtflächenwert A					**113750**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan Zustand gemäß Festset-zungen des Bebauungsplanes)	Code (Lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (Lt. Biotoptypenliste)	Fläche		Grund-wert (Lt. Biotop-typenliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
			qm	%				
	1.1	Straße	7525	12,7	0			0
	1.1	Wohnweg	820	1,4	0			0
	1.1	überb. Fläche GRZ 0,3	11820	20,0	0			0
	1.2	50% GRZ	5910	10,0	0,5			2955
	1.2	vers. Fläche/Fußweg	270	0.5	0,5			135
	2.1	Mittelinsel-Verkehrsgrün	60	0,1	2			120
	4.2	Hausgärten	21670	36,6	2			43340
	4.5	öffentl. Grünflächen	2175	3,7	3			6525
	4.5	Entwicklung d. Landschaft	795	1,3	3			2385
	8.1	Hecke	605	1,0	6	0,9	5,4	3267
	8.1	Lärmschutzwall	7540	12,7	6			45240
		Gesamtflächenwert B						**103967**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) **-9783**