

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 4 "Im Südfeld" Gemeinde Lippetal, Ortsteil Schoneberg

Soest, im Juli 1997



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

- 1. Plangebiet**

Das Plangebiet des og. Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand von Schoneberg, südlich der L 808 "Dorfstraße". Die westliche und nördliche Grenze des Bebauungsplans verläuft entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße. Im Osten bildet ein Feldweg, der im Anschlußbereich zur L 808 bereits ausgebaut ist, die Grenze des Bebauungsplans. Die südliche Grenze verläuft über eine Länge von ca. 130 m parallel zur Dorfstraße in einem Abstand von ca. 100 m. Zum Plangebiet gehört noch ein ca. 3 m breiter und 35 m langer Streifen, der zwischen den Häusern Nr. 16 und 18 zur Dorfstraße führt. Die gesamte Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,95 ha.
- 2. Bestehende Verhältnisse**

Die Fläche des Bebauungsplans wird z.Z. als Acker genutzt und fällt um ca. 1,0 m von West nach Ost. Außerhalb des Plangebiets schließen sich nach Norden und Osten die bebauten Bereiche Schonebergs an. Westlich grenzt unmittelbar ein Gewerbebetrieb (Schreinerei) an. Im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 3. Ursachen und Ziele der Planung**

Die Gemeinde Lippetal hat für den Ortsteil Schoneberg bereits in der Vergangenheit über eine Innenbereichssatzung sowie über drei Bebauungspläne Bauland ausgewiesen, das eine starke Nachfrage nach sich zog und innerhalb weniger Jahre bebaut war. Um weiteren Interessenten die Möglichkeit zur Eigentumsbildung in diesem Ortsteil zu geben, bot sich der og. Planbereich als Wohnbaufläche an. Der günstige Erschließungsaufwand, der ökologisch geringe Wert der Fläche sowie die damit erreichbare städtebaulich sinnvolle Abrundung Schonebergs nach Süden war ausschlaggebend für die Überplanung dieses Bereichs. So sollen in Zukunft im og. Bebauungsplangebiet ca. 10-12 weitere Einzelhäuser entstehen.
- 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 ehemals in Randbereichen dörflich geprägte Ortsteil hat seinen ursprünglichen Charakter verloren und entwickelt sich immer mehr zu einem Wohnstandort mit guter Anbindung an den Zentralort Herzfeld/Hovestadt. So entstanden über Bebauungspläne in den letzten Jahren vorwiegend Einzelhäuser am östlichen und westlichen Ortsrand. Diese Struktur nimmt auch der og. Plan auf, indem in einer gestaffelten Straßenrandbebauung auf ca. 650 qm großen Grundstücken Einzelhäuser entstehen sollen. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO lassen sich bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 12x14 m großen überbaubaren Flächen verschiedene Nutzungen realisieren, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ortsteiltypisch sind und daher im Plangebiet unzulässig sind. Damit der gesamte Bereich eine einheitliche Wirkung erzielt und einen fließenden Übergang zur freien Landschaft bildet, wird bei ausschließlich Satteldächern, Krüppelwalmdächer sind nur ausnahmsweise zulässig, eine Dachneigung zwischen 39° und 45° sowie die Eingeschossigkeit der Gebäude festgesetzt, was aber einen großzügigen Dachausbau dennoch zuläßt. Hierzu tragen auch die

gestalterischen Festsetzungen der Drempeelhöhe und Gaubenlänge bei.

Um die hinteren Bereiche, bzw. die südlichen Grundstücksteile vor Versiegelungen mit Garagen und Nebenanlagen zu schützen, bleiben diese Grundstücksteile der Anpflanzung von Sträuchern heimischer Art, mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten, vorbehalten.

Durch diese Festsetzungspalette kann ein homogenes, aber trotzdem individuelles städtebauliches Erscheinungsbild in diesem Ortsbereich entstehen und eine hohe Wohnqualität erreicht werden, wozu auch die Straßen- und Grünraumgestaltung beiträgt.

6. Verkehrserschließung

Mit der Intention ein ruhiges Wohngebiet zu schaffen, wurde der Anschluß an das vorhandene Verkehrsnetz in Form einer Sackgasse gewählt. Eine 5,5 m breite Straße, die als Mischfläche ausgebaut werden soll, erschließt in Ost-West-Richtung die geplanten Grundstücke. Diese Planstraße mündet im Osten auf einem bisher nur im Anschlußbereich der Dorfstraße verkehrsgerecht ausgebauten Feldweg, der bei Rechtskraft des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut und umgewidmet werden muß. Damit die Planstraße nicht zum Fahren mit höherer Geschwindigkeit verleitet, ist die Linienführung in Versätzen geplant, was durch eine spätere Straßenraummöblierung noch unterstützt werden kann. Kurz vor dem Ende der Straße wird durch Aufweitungen sichergestellt, daß Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge und entsprechend große LKW bestehen. Von dieser Wendestelle führt in nördliche Richtung bis zur Dorfstraße ein schon teilweise parzellierter Fußweg, der eine schnelle Anbindung an den Ortskern ermöglicht.

7. Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet grenzt unmittelbar an den im Westen gelegenen Schreinereibetrieb der Fa. Hense. 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 der von der Fa. Hense angegebenen Aktivitäten, Betriebszeiten und geräuschintensiven Maschinenarbeiten der vorgegebene Tagesrichtwert von 55dB für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten wird. Während der Nachtzeit finden keine Arbeitsvorgänge auf dem Betriebsgelände statt.

Die zwischenzeitlich vorliegende Bauvoranfrage der Fa. Hense mit dem Ziel einer Betriebserweiterung wurde ebenfalls vom Büro Dr.-Ing. Beckenbauer auf ihre immissionsschutzrechtliche Wirkung überprüft, mit dem Ergebnis, daß es zu keinen negativen Auswirkungen kommt. Somit sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen im Bebauungsplan nicht notwendig.

8. Natur und Landschaft -Ausgleich-

Bei der Standortsuche für das neue Wohngebiet war die unmittelbare Nähe zur vorhandenen Bebauung 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 anzu-legen 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 (s. a. Pkt. 3), Vorprägung durch die in unmittelbarer Nähe vorhandene Mischnutzung, Abrundung des Ortsteils nach Süden ohne großen Erschließungsaufwand, als ausgewogen betrachtet werden und führt zu keiner wesentlichen Beeinträch-tigung 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 Schöneberg mit Anschluß an die Zentral-kläranlage Lippetal.

Niederschlagswasser

Da in dem og. Bereich stark lehmhaltige Böden angetroffen werden, ist eine Versickerungsfähigkeit nicht gegeben. Die Gemeinde hat daher bei der Unteren Wasserbehörde eine Genehmigung für das Einleiten von Niederschlagswasser in den nahegelegenen Vorfluter eingeholt. Die Kanalisation erfolgt damit im Trennsystem.

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, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natür-lichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdge-schichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Boden-denkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmal-pflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, Fax: 02761-2466) un-verzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werk-tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denk-malschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmal-behörden 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.