

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 72 Bökenförde Auf 'm Ohre

Der Planbereich wird begrenzt:

im Norden	durch den Puisterweg
im Süden	durch die Langeneicker Straße
im Westen	durch die Rüthener Straße
im Osten	durch die Huppsgasse und die Friedhofstraße

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt vom 10. Mai 1980 stellt im südlichen Planbereich überwiegend 'Dorfgebiet' und im Norden 'Wohnbauflächen' dar.

Im Randbereich des Bebauungsplangebietes ist u. a. im Norden die Straße K 50 (Puisterweg) - heute L 875 - und im Westen die L 536 (Rüthener Straße) dargestellt. Im Bereich der Rüthener Straße sind Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Sie beinhalten den vorhandenen Kindergarten in Verbindung mit dem ebenfalls vorhandenen Dorfgemeinschaftshaus und eine im Denkmalschutzbereich stehende Kirche. Der Planbereich beinhaltet 2 öffentliche Grünflächen. Diejenige im nördlichen Bereich ist zusätzlich mit einem Symbol als Kinderspielplatz dargestellt.

1.2 Bebauungsplan

Ein qualifizierter Bebauungsplan für den Planbereich oder einen Teil hiervon besteht nicht. Im Bebauungsplan Nr. 2 Bökenförde, der nur Art und Maß der baulichen Nutzung enthält, ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA-) und als Mischgebiet mit vorwiegendem Dorfcharakter (MD-Gebiete) festgesetzt.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Vor der kommunalen Neugliederung wurde bereits für ein Teilgebiet des jetzt neu überplanten Bereiches ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Aufgrund dessen hatte der Rat der Stadt Lippstadt am 26. Juni 1978 beschlossen, für dieses Teilgebiet, das zu diesem Zeitpunkt im Süden noch durch die Friedhofstraße begrenzt wurde, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Erweiterung des Plangebietes nach Süden erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 28. April 1980, um die Grundstücke mit den landwirtschaftlichen Betrieben östl. und westl. der Dionysiusstraße in die Planung einzubeziehen.

Bökenförde ist ein Stadtteil, der sehr stark von der Landwirtschaft geprägt wird.

Der Ortskern umfasst noch heute ca. 15 Haupt- und 4 Nebenerwerbsbetriebe. Infolge der Emissionen - besonders Schweinehaltender - landwirtschaftlicher Betriebe ist eine Verdichtung der Bebauung in ihrer Nähe nicht sinnvoll. Da die Wohnbauflächen nördlich des Puisterweges (L 875) bebaut sind und keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bieten, sollen für den Eigenbedarf zusätzliche Wohnbauflächen zwischen der Rüthener Straße (L 536), der Friedhofstraße und dem Puisterweg (L 875) ausgewiesen werden. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Rahmen des Dorfgebietes, den Belangen der Landwirtschaft mit entsprechenden Festsetzungen Rechnung zu tragen.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Differenzierung in der Festsetzung der baulichen Nutzung als Dorfgebiet mit Schwerpunkt 'Wohnen' MD (W), mit Schwerpunkt 'Landwirtschaft' MD (L) und Allgemeines Wohngebiet WA wurde mit Rücksicht auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die damit vorhandenen Immissionen vorgenommen.

Die landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe mit ihren Emissionen - hier insbesondere aus der Schweinehaltung - liegen im Süden zwischen der Langeneicker Straße und dem Bereich der südlichen Friedhofstraße. Durch die Festsetzung als MD (L) Dorfgebiet mit dem Schwerpunkt Landwirtschaft wird zum einen der Fortbestand der Betriebe gesichert, zum anderen eine Beeinträchtigung der Gebietsfunktion und des noch homogenen Ortsbildes durch eine gebiets-untypische Bebauung Einhalt geboten.

Nördlich angrenzend, bis in den Bereich der südlichen Planstraße und entlang der nördlichen Rühener Straße, wird das Plangebiet als Dorfgebiet mit dem Schwerpunkt 'Wohnen' ausgewiesen. Im Gegensatz zur Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' nach Baunutzungsverordnung ermöglicht diese Gebietsfestsetzung den Verzicht auf immissionsbedingte Abstandsflächen zu den landwirtschaftlichen Betrieben. Sie ermöglicht eine lückenlose Bebauung im Anschluss an den Bestand.

Die der Versorgung der MD-Gebiete dienenden Handwerksbetriebe sind in diesem Bereich zugelassen. Der nördlich angrenzende Bereich wurde wegen der vorhandenen Lärmimmissionen, die sowohl von der stark befahrenen Rühener Straße und dem Puisterweg als auch den benachbarten Handwerksbetrieben ausgehen, als WA-Gebiet ausgewiesen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand, je nach Charakter der verschiedenen Baugebiete, äußerst heterogen gestaltet. Die Neubebauung soll in ihrem Maß und ihrer Struktur dem überwiegend dörflich geprägten und durchgrünzten Bestand angepasst werden. Es wird im gesamten südlichen Planbereich entlang der Rühener Straße und dem Puisterweg eine zweigeschossige Bauweise angestrebt. In dem nördlichen inneren Planbereich wird die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Für den gesamten Planbereich wurden für das Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung gewählt, um insbesondere für das geplante Einfamilienhausgebiet und seine zum Teil kleinen Grundstücke eine bedarfsgerechte Bebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde durch die Größe der Bauflächen und die Festlegung der Baugrenzen das Maß der Nutzung so eingegrenzt, dass zwischen den Bauzeilen großzügige unbebaute Gartenzonen entstehen.

3.2 Grünflächen

Im nördlichen Planbereich, am Wendehammer der Dr.-Helle-Straße, ist ein Kinderspielplatz in der Größe von ca. 0,15 ha geplant. Er ist in seiner Funktion lt. Rd.Erl. des Innenministers vom 31.07.74 und 29.03.78 dem Spielbereich B zuzuordnen (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich). Dieser ist vorzugsweise für die schulpflichtigen Kinder bestimmt und dient dem Einzugsbereich zwischen dem

Puisterweg, der Rüthener Straße und der Friedhofstraße mit seinen ca. 200 Wohneinheiten. Der Spielplatz wird durch eine Fußwegeverbindung von der Planstraße, der Dr.-Helle-Straße und der Friedhofstraße erschlossen. Nördlich der Kreuzung Friedhofstraße - Rüthener Straße ist eine öffentliche Grünfläche von ca. 0,09 ha geplant, die als eine funktionale Ergänzung des Dorfgemeinschaftshauses in Verbindung mit dem Kindergarten zu sehen ist. Sie soll verschiedenen Funktionen dienen, wie dem Kinderspiel, als Treff- und Verweilort oder als Festwiese (in Verbindung mit dem Gelände um das Dorfgemeinschaftshaus).

3.3 Verkehrserschließung

3.3.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Rüthener Straße im Westen und über den Puisterweg im Norden ausreichend an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

3.3.2 Innere Erschließung

Ziel der Straßenplanung ist es, eine überschaubare und einfache Straßenführung zu erreichen, damit ein reibungsloser Verkehrsfluss gewährleistet ist. Das innere Erschließungssystem weist jedoch keine direkte und kurze Verbindung zwischen dem Puisterweg und der Rüthener Straße aus, um eine Störung der Wohnruhe durch einen eventuell auftretenden Durchgangsverkehr weitgehend auszuschließen.

Die nach Osten abknickende Führung der Erschließungsstraße für das nördliche Plangebiet ist so gewählt, dass sie den gesamten inneren Bereich erschließt. Durch ihre Anbindung im Norden an den Puisterweg und im Westen an die Rüthener Straße wird eine einseitige Verkehrsbelastung der Anlieger in beiden Bereichen vermieden.

Die im Westen gelegene Friedhofstraße und die den südlichen Bereich erschließende Dionysiusstraße sollen in ihrem alten Bestand und Querschnitt erhalten werden, wobei die Dionysiusstraße auch weiterhin als Mischfläche ausgewiesen wird. Um jedoch bei einem in weiterer Zukunft nicht auszuschließenden Funktionswandel des Baugebietes einen Ausbau dieser Straße zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen der östlich angrenzenden Grundstücke im Mittel 6 m östlich der Straße festgesetzt. Die vorhandene Parkfläche an der südlichen Rüthener Straße dient in erster Linie den Kirchenbesuchern und den Kunden der benachbarten Geschäfte.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Telefon erfolgt durch die Stadtwerke bzw. VEW und Bundespost. Die Versorgung mit Gas kann erst mit dem Bau des kombinierten Fuß- und Radweges zwischen Lippstadt und Bökenförde und der damit verbundenen Verlegung der Hauptgasleitung realisiert werden. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt. Ein störungsfreier Ablauf des Oberflächenwassers ist nach dem Bau des neu berechneten Sammlers gewährleistet. Die Abfallbeseitigung erfolgt nur auf den nach § 4 Abs. 1 AbfBG genehmigten Anlagen.

3.5 Immissionen

Der Ortskern von Bökenförde beherbergt noch heute ca. 15 Haupt- und 4 Neben-erwerbsbetriebe, von denen einige im südlichen Planbereich liegen. Die von diesen Betrieben ausgehenden Emissionen - besonders aus der Schweinehaltung - sind in dem als MD(L) festgesetzten Bereich zulässig. Diese Festsetzung sichert den Fortbestand dieser Betriebe und verhindert langfristig eine städtebaulich ungeordnete Umwandlung dieses rein landwirtschaftlich geprägten Bereiches in ein Wohngebiet.

Der mittlere als MD(W) festgesetzte Bereich stellt eine Pufferzone zwischen dem südlichen rein landwirtschaftlich orientierten Bereich und dem im Norden liegenden 'Allgemeinen Wohngebiet' dar. Eine emissionsbedingte Abstandsfläche zwischen den südlichen Betrieben und den nördlich angrenzenden Bauflächen kann durch diese Festsetzung vermieden werden.

Der im nördlichen Planbereich an der Rüthener Straße liegende Gewerbebetrieb Hinken dient der Versorgung der Bewohner und landwirtschaftlichen Betriebe dieses Gebietes. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zu diesem Betrieb - Gutachten der Handwerkskammer vom 17. Juli 1979 - wurde festgestellt, dass Bedenken gegen eine Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' in der Nähe des Betriebes nicht gerechtfertigt sind. Zulässige Lärmhöchstwerte werden weder erreicht noch überschritten.

Der nördliche Planbereich wird von den Landstraßen Puisterweg (L 875) und Rüthener Straße (L 536) tangiert. Einer Lärmbelästigung durch den starken Kfz-Verkehr auf diesen Straßen sind insbesondere die Anlieger der auf der Südseite des Puisterweges gelegenen Grundstücke ausgesetzt. Die überschlägige Berechnung auf der Grundlage der Verkehrsprognose aus dem Generalverkehrsplan der Stadt Lippstadt von 1978 ergab bei dem Außenpegel keine Überschreitung der - in einem Wohngebiet - maximal zulässigen Belastungswerte am Tage -max. 55 dB (A)-, aber eine geringfügige Überschreitung des Nachtwertes um ca. 2 dB (A) -zulässig 45 dB (A)- .

Für die geplante Bebauung südlich des Puisterweges werden darum folgende Festsetzungen getroffen und Empfehlungen zur Minderung der Lärmimmissionen insgesamt ausgesprochen.

Es werden zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, deren Bauweise mit eingeschossigen Zwischenbauten wie Garagen oder Mauern geschlossen werden sollen. Die bewirkt eine nicht unerhebliche Schallminderung auf der dem Süden zugewandten Haus- und Grundstücksseite. Außerdem wird empfohlen, innerhalb der Wohnhäuser die Wohn- und Schlafräume nach Süden, Nebenräume wie z.B. Bäder oder Küchen als auch Treppenhäuser nach Norden zu orientieren.

Der entlang des Puisterweges gelegene Pflanzstreifen trägt nur unwesentlich zur Lärmabschirmung bei. Er ist in erster Linie als Sichtschutz anzusehen.

4. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2a Bundesbaugesetz

Dem Bürger wurde frühzeitig durch ein Bürgergespräch mit anschließender Diskussion am 31. Juli 1980 im Dorfgemeinschaftshaus in Bökenförde Gelegenheit gegeben, die Planung zu erörtern. Dabei wurde von Seiten der Stadt Lippstadt das Konzept des Bebauungsplanes vorgetragen, auf mögliche Alternativen verwiesen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt. Weiterhin wurden die Bürger über den Sinn und Vorgang des Umlegungsverfahrens aufgeklärt.

Die Äußerungen der Bürger führten zu keiner wesentlichen Änderung der Planung. Geringfügige Änderungen ergaben sich durch die gewünschte Veränderung des inneren Erschließungssystems.

5. Flächenbilanz

Flächen in qm	insgesamt	in %
Fläche des Plangebietes	116.880	100
Wohnbaufläche MD(W), WA-Gebiet	70.700	60,5
Fläche als Dorfgebiet mit Schwerpunkt Landwirtschaft MD(L)	21.750	18,6
Fläche für den Gemeinbedarf	7.150	6,1
Versorgungsfläche	80	0,1
Verkehrsfläche	14.600	12,5
öffentliche Grünfläche	2.600	2,2

6. Überschlägige Kostenermittlung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Für den Ausbau der Dr.-Helle-Straße, der Freiherr-vom-Stein-Straße (Planstraße östlich der Dr.-Helle-Straße) und für die Anlegung der geplanten Wohnwege werden der Stadt voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a) Kanalisation	276.000,-- DM
b) Straßenentwässerung	100.000,-- DM
c) Ausbau der Dr.-Helle-Straße	50.000,-- DM
d) Ausbau der Planstraße und Straßenbegleitgrün	290.000,-- DM
e) Wohnwege	43.000,-- DM
f) Beleuchtung	22.000,-- DM
g) Kinderspielplatz	<u>75.000,-- DM</u>
	856.000,-- DM

Die festzusetzenden Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz werden voraussichtlich 512.000,-- DM betragen.

7. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BBauG erforderlich. Das Umlegungsverfahren wurde zwischenzeitlich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und abgeschlossen.

8. Gestaltungsvorschriften

Das Siedlungsbild des Ortskerns von Bökenförde ist ländlich geprägt und wirkt vornehmlich durch die Gestaltungselemente 'roter Ziegel' und durch hell gestrichene Putzfassaden. Hinsichtlich der Materialwahl beabsichtigt die Gestaltungsvorschrift - abgesehen vom Bereich beidseitig der Dionysiusstraße - der Neubebauung eine eingegrenzte Gestaltungsfreiheit einzuräumen, die diese in das Gesamtbild Bökenförde einordnet. Es wurden daher ausschließlich stark kontrastierende Materialien ausgeschlossen.

Für den Bereich der Dionysiusstraße, der heute beidseitig durch rotes Backsteinmauerwerk gekennzeichnet ist, wurde die Verwendung von rotem Verblendmauerwerk vorgeschrieben, um das in seiner Form seltene städtebauliche Ensemble landwirtschaftlicher Bauten in seinem Gesamteindruck erhalten zu können.

Dem Bestand entsprechend wurde als dominierende Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Dort, wo die Nutzung der Gebäude traditionell andere Dachformen zur Folge hatte, im landwirtschaftlichen Bereich, sollen auch Krüppelwalm- und Pultdächer zugelassen werden. Die Dachneigungen wurden so gewählt, dass ein Dachausbau möglich und sinnvoll wird. Dadurch können Hausgrundrisse zugunsten eines höheren Freiflächenanteils je Grundstück verkleinert werden.

Die vorgeschriebene Einfriedigung der Grundstücke im Vorgartenbereich durch Hecken folgt ländlicher Tradition und soll einheitlich geprägte, deutlich durch Vegetation abgegrenzte Straßenräume schaffen, die später durch die individuelle Bepflanzung der Vorgärten noch gestalterisch bereichert werden.

Lippstadt, den 18. April 1983

(Rieber)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl. Ing.