

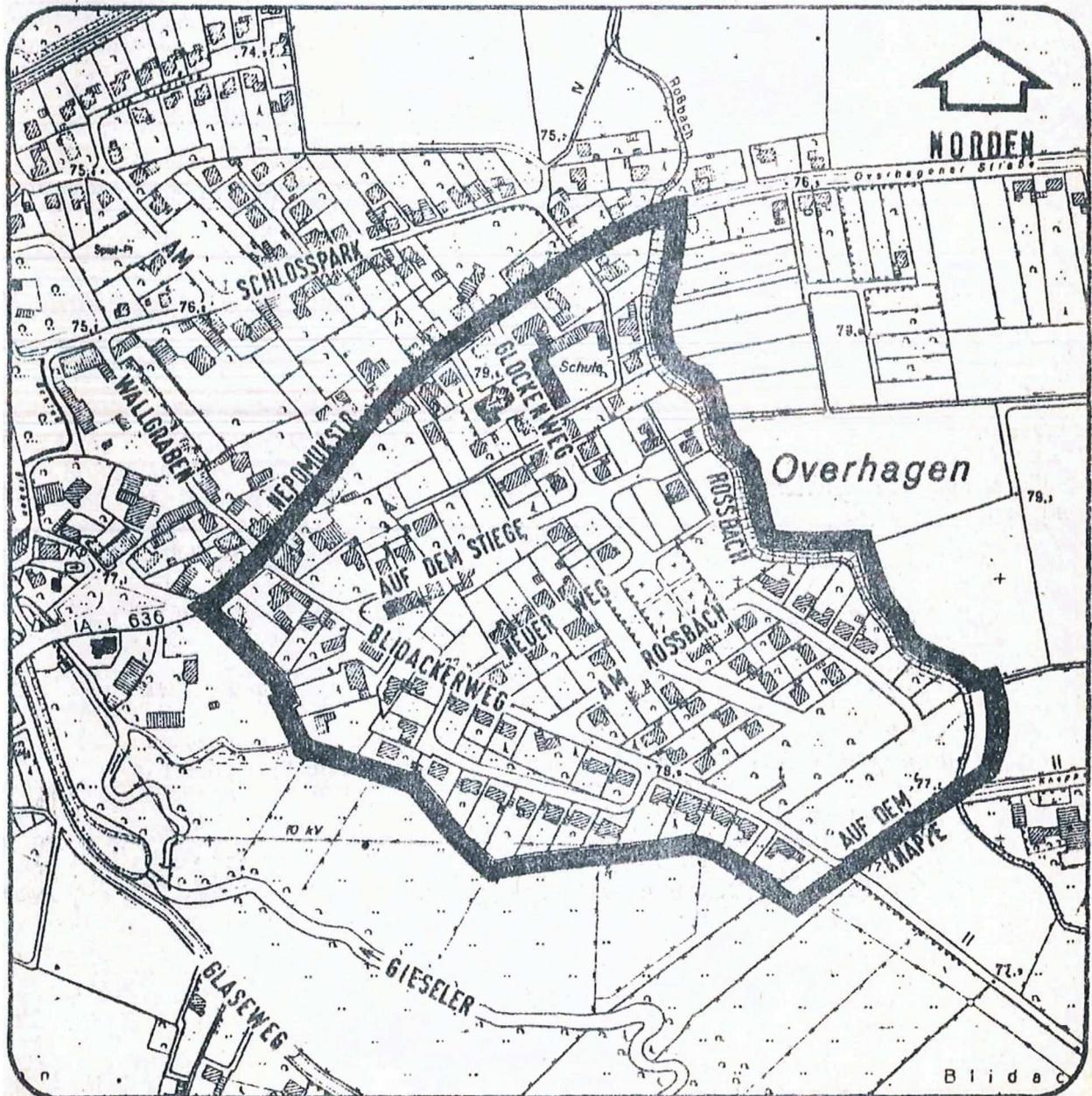
BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT LIPPSTADT

NR. 131 OVERHAGEN BLIDACKERWEG

PLANBEREICH: 

M. 1 : 5000



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 131 "Blidackerweg"

1. Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbauland dar. Im westlichen Eckbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen, die den alten Ortskern zugehören, als Dorfgebietsflächen ausgewiesen.

Entlang des Glockenweges sind dem Bestand entsprechend das Kirchgrundstück und das Grundstück der ehemaligen Schule als Gemeinbedarfsfläche "Kirche" bzw. "Dorfgemeinschaftshaus" dargestellt. Westlich an den Rossbach angrenzend sind der Friedhof des Ortsteiles Overhagen sowie in seiner westlichen Verlängerung eine Kinderspielplatzfläche als öffentliche Grünflächen ausgewiesen worden.

1.2 Bebauungsplan

Für den südlichen Bereich des jetzigen Bebauungsplanes wurde 1970 der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Overhagen rechtsverbindlich. Durch diesen Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungen der Wohnbauflächen des heutigen Ortsteiles Overhagen geschaffen. Ein Großteil der Bebauung ist bereits realisiert. Nur am Südrand werden zwei große Parzellen, noch landwirtschaftlich genutzt. Eine teilweise Bebauung dieser Flächen ist durch Schaffung einer Verlängerung der Baustraße "Am Roßbach" angefangen worden. Der Bebauungsplan Nr. 3 soll mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 131 "Blidackerweg" aufgehoben werden.

2. Ausgangssituation und Planungsziel

Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der vorhandenen Baustraßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Overhagen wurde festgestellt, daß dieser Bebauungsplan keine gesicherte rechtliche Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen darstellt. Ebenso sind in Teilbereichen dieses alten Bebauungsplanes bestimmte Planinhalte, wie die Führung von Fußwegen, die Lage der überbaubaren Flächen und die Planung von Grün- und Parkplatzflächen änderungsbedürftig.

Der Bebauungsplanbereich umfaßt aber auch die nördlich des alten Bebauungsplanbereiches angrenzenden Flächen bis zur Nepomukstraße. Hierdurch kann ein räumlich zusammengehörender Bereich in seiner baulichen Entwicklung planungsrechtlich erfaßt werden. Auch die vorhandenen Zuwegungen des Neubaugebietes können somit in den Planbereich mit einbezogen werden.

Die Grundzüge der bisherigen Planungen des alten Bebauungsplanes sowie die städtebauliche Struktur des Bestandes entlang der Nepomukstraße sollen durch den neuen Bebauungsplan gesichert werden. Bei den Abweichungen von bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen handelt es sich lediglich um Detailänderungen bzw. Konkretisierungen von Festsetzungen.

3. Baugebiete

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen offenen Bauweise fest. Die bestehende Bebauung wird fast ausschließlich durch Einzelhäuser geprägt. Um den heutigen Marktbedingungen Rechnung zu tragen, andererseits jedoch die städtebauliche Struktur zu erhalten, wurde die offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Nur im Bereich des westlichen Stichweges des Glockenweges wurde mit Rücksicht auf die vorhandene sehr eng dimensionierte Erschließung die Bebauung auf eine Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten beschränkt.

3.2 Dorfgebiet

Westlich der Einmündung des Blidackerweges setzt der Bebauungsplan für die Baugrundstücke ein Dorfgebiet fest. Hier wird die städtebauliche Struktur durch landwirtschaftliche Gebäude, die zum Teil heute noch gewerblich genutzt werden und durch eine Gaststätte geprägt.

Dieser Bereich bildete früher die südwestliche Abgrenzung des alten Ortskernes von Overhagen und hatte mit dem Blidackerweg den erschließungstechnischen Ansatz für die erfolgte Erweiterung des Ortsteiles nach Süden.

3.3 Gemeinbedarfsflächen

3.3.1 Kirche

Am Glockenweg ist dem Bestand entsprechend die Katholische Kirche mit dem Pfarrzentrum als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

3.3.2 Bürgerzentrum

Gegenüber der Kirche ist der neuere Bauteil der ehemaligen Schule, der heute als Bürgerzentrum genutzt wird, als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Das Grundstück mit dem alten Schulgebäude wurde zwischenzeitlich privatisiert und ist als WA-Gebiet festgesetzt worden.

4. Öffentliche Grünflächen

4.1 Friedhof

Am südlichen Ende des Glockenweges liegt der Friedhof für den Ortsteil Overhagen. Er erstreckt sich in östlicher Richtung bis zum Roßbach. Zur Zeit sind auf der vorhandenen Friedhofsfläche noch freie Flächen für Bestattungen im Ortsteil Overhagen vorhanden. Sollten diese nicht mehr ausreichen, sind auf dem östlich des Roßbaches geplanten und nur durch einen Grünzug getrennten Westfriedhof der Stadt weitere Bestattungsmöglichkeiten für die Zukunft gegeben. Eine Fußwegeverbindung beider Friedhöfe untereinander ist parallel der nördlichen Friedhofsgrenze vorgesehen. Der für den Friedhof erforderliche Stellplatzbedarf wird nördlich des Fußweges auf einer Fläche entlang des Glockenweges abgedeckt.

4.2 Kinderspielplatz

In südwestlicher Verlängerung des Friedhofes ist zwischen den Straßen "Neuer Weg" und "Am Roßbach" ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Eine Teilfläche ist bereits dementsprechend ausgebaut. Der übrige Bereich wird z.Zt. noch privat als Obstgarten benutzt. Bei dem zukünftigen Kinderspielplatz handelt es sich um Spielbereiche der Typen B und C entsprechend dem Runderlaß des Innenministers vom 31.07,1974 von Nordrhein-Westfalen. Der Spielplatz deckt somit den Spielflächenbedarf aufgrund seiner Größe und zentralen Lage für den gesamten Bebauungsplanbereich ab.

Die noch unbeplante Fläche bietet die Möglichkeit für Ballspiele wie Volleyball, Völkerball und Prellball. Besonders lärmintensive Nutzungen als Bolzplatz bzw. Bauspielplatz sind auf der Fläche wegen der benachbarten Wohn- und Friedhofsnutzung nicht vorgesehen.

4.3 Grünzug Roßbach

Der Bebauungsplan ist an der Südseite durch den Roßbach begrenzt. Die Uferränder sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt worden. Die überbaubaren Flächen der angrenzenden Baugrundstücke sichern einen Abstand der Gebäude zum oberen Böschungsrand von 6 in. Nur in einem Abschnitt von ca. 55 m Länge wird dieser Abstand bis zu 2,50 m unterschritten, da hier aufgrund des alten Planungsrechtes Gebäude errichtet bzw. genehmigt worden sind. Zur Unterhaltung des Roßbaches ist auf der östlichen Seite ein Grünstreifen mit Unterhaltungsweg vorgesehen. Dieser Grünstreifen mit einer Breite von 10 - 12 m ist bereits im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 95 "Westfriedhof" planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan Nr. 131 "Blidackerweg" sieht nunmehr die südliche Weiterführung dieses Grünstreifens bis zum Wirtschaftsweg "Auf dem Knappe" vor.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über den Blidackerweg und Glockenweg an die Nepomukstraße (Ortsdurchfahrt L 636) angebunden.

5.2 Innere Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem ist bis auf einen Teilabschnitt der Straße "Am Roßbach" als Baustraße vorhanden. Es besteht mit Ausnahme des Glockenweges und des Blidackerweges aus kurzen gleichrangigen Straßen, die reine Anliegerverkehre aufnehmen. Es ist bereits damit angefangen worden, die vorhandenen Straßen als verkehrsberuhigte Straßen endgültig auszubauen. Die Ausbaumaßnahme soll sukzessiv in den nächsten Jahren für die vorhandenen Straßen durchgeführt werden.

Der vorhandene Einmündungsbereich des Blidackerweges in die Nepomukstraße ist aufgrund des vorhandenen Eckgebäudes so eng, daß die bisherige Nutzung als Ein- und Ausfahrt für das gestiegene Anliegerverkehrsaufkommen nicht mehr den Sicherheitsanforderungen an die Einmündung in die Ortsdurchfahrt der L 636 genügt.

Eine Verbreiterung des Einmündungsbereiches nach Westen würde zum Abbruch der Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes und zu einer versetzten Kreuzung an der Nepomukstraße sowie einem Versatz im Blidackerweg führen. Aus diesen Gründen fiel in Abwägung der Verkehrssicherheit und der jeweils notwendig werdenden Abrißmaßnahmen die Entscheidung, eine Verbreiterung des Blidackerweges nach Osten und eine Fortführung der bisherigen Straßenflucht des Blidackerweges festzusetzen. Eine Beibehaltung der jetzigen Verkehrssituation kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht planerisch fixiert werden. Ebenso kann bei

der Größe des Baugebietes die verkehrliche Erschließung nicht nur über eine Anbindung - nämlich den Glockenweg - an die Nepomukstraße erfolgen. Insbesondere ist hierbei, die Funktion des Blidackerweges als Zufahrt zu den südlich des Wohnbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan setzt nunmehr einen verbreiterten Einmündungsbereich für den Blidackerweg fest. Hierdurch als auch durch die Festsetzung eines 3,00 m Abstandes des zukünftigen Gebäudes von der Fahrbahnkante des Blidackerweges soll auch städtebaulich die Zufahrt erkennbar gestaltet werden. Die verbleibende private Grundstücksfläche ist ausreichend groß, um ein Gebäude von etwa gleicher Größe wieder errichten zu können.

Es ist beabsichtigt, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und bei ausreichend zur Verfügung stehenden Finanzmitteln, den Eigentümer zu entschädigen, das Gebäude abzureißen und die im Plan vorgesehene Einmündung zu realisieren.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über Buslinien mit Haltestellen an der Nepomukstraße in Höhe des Glockenweges an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind für die vorhandene Bebauung alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Für den Bereich, der zur Zeit noch nicht erschlossen ist, werden mit Bau der Straßen diese Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.

7. Umweltschutz

7.1 Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Anliegerverkehre auf den Wohnstraßen, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Auf die Bebauung südlich der Nepomukstraße wirkt der Lärm der Ortsdurchfahrt der L 636 ein. Aufgrund der Verkehrsbelastung sind Mittelungspegel im Abstand von 25 m zur Fahrbannachse von 58/49,5 dB(A) (Tag-/Nachtwert) zu erwarten. An den Straßenfassaden der direkt angrenzenden Gebäude sind Lärmpegel von bis zu 66/57,5 dB(A) (Tag-/Nachtwert) vorhanden. Entsprechend der DIN 18005 (Entwurf) soll in Wohngebäuden der ungestörte Schlaf wenigstens bei teilweise geöffnetem Fenster möglich sein. Dies ist im Normalfall gewährleistet, wenn der Mittelungspegel außen nachts 45 bis 50 dB (A) nicht überschreitet. Für die Bebauung südlich der Nepomukstraße ist jedoch in einem Abstand von bis zu 50 m für die Straßen- und Seitenfassaden eine Lärmbelastung vorhanden, die es notwendig macht, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Bei Um-, An- und Neubauten sind daher Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen Sichtverbindung zur Nepomukstraße besteht, mit Fenstern der Schallschutzklasse II mit einem Dämmmaß von $R_w = 30$ dB(A) zu versehen.

Darüber hinaus sind bei Schlafräumen schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß $R_w = 30$ dB(A) einzubauen.

7.2 Geruchsemissionen

In unmittelbarer Nähe zur südlichen Bebauungsplangrenze ist der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Kemper vorhanden. Von der Hofstelle wirken Geruchsemissionen durch Schweinezucht auf das südliche Bebauungsplangebiet ein. Diese Einwirkungen führen dazu, daß auf der Basis eines Emissionsgutachtens eine Änderung der Planung vorgenommen wurde, die unter Beibehaltung des heutigen Bestandes und geringfügiger

technischer Verbesserungen an den Lüftungsanlagen des Schweinestalles einen Abstand der geplanten Wohnbebauung von 125 m zum Emissionsschwerpunkt einhält. Dieser nach der VDI-Richtlinie 3471 (Emissionsminderung Tierhaltung - Schweine) ermittelte Abstand ist Gewähr dafür, daß die geplante Neubebauung nicht durch Geruchsemissionen beeinträchtigt wird. Aufgrund der in der DIN enthaltenen Sicherheitsbeiwerte, der günstig in Bezug auf die Hauptwindrichtung gelegenen Hofstelle, sind gewisse, im Rahmen eines Einzelnachweises zu ermittelnde Spielräume für eine mögliche Betriebserweiterung vorhanden. Ebenso ist im Rahmen besonderer technischer Vorkehrungen (Belüftungsanlagen/Erdfilter) sowie durch die Errichtung neuer Ställe östlich des vorhandenen Hofes auf eigenem Gelände eine gegenwärtig zwar noch nicht absehbare, jedoch spätere Erweiterung des Betriebes Kemper möglich.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf sieht nunmehr innerhalb des Einwirkungsbereiches von 125 m keine Gebäude mehr vor. Zur optischen Abschirmung der Hofstelle setzt der Bebauungsplan entlang der südlichen bzw. östlichen Grenze der betroffenen Baugrundstücke einen 5 m breiten privaten Pflanzstreifen fest.

8. Denkmalschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege die Überprüfung der Denkmälwürdigkeit dreier Gebäude angeregt. Als vorläufiges Ergebnis dieser Untersuchung wird nunmehr das Verfahren zur Unterschutzstellung gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz des Gebäudes Blidackerweg 4 durchgeführt. Da dieses Verfahren zur Zeit noch nicht abgeschlossen ist, wird für das betroffene Gebäude in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes sind nur in Bezug auf den Ausbau der teilweise vorhandenen und geplanten Straßen sowie für die Spielplatzfläche notwendig. Es ist beabsichtigt, die Flächen, soweit möglich, freihändig zu erwerben. Maßnahmen zur Schaffung baureifer Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht notwendig.

10. Ergebnis der Bürgeranhörung

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Bebauungsplanvorschlag entwickelt, mit dem die Bürger über die Planung informiert worden sind. Die Bürger trugen keine Anregungen und Bedenken vor, die zu einer grundsätzlichen Änderung des Entwurfes führten.

11. Kosten

Lediglich ein Teilabschnitt der Straße "Am Roßbach" im südöstlichen Planbereich ist noch nicht erschlossen. Alle anderen Straßen sind als Baustraßen hergestellt und kanalisiert.

Die endgültige Fertigstellung aller Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanbereich wird voraussichtlich noch etwa 3,2 Millionen DM kosten.

Die von den Anliegern noch zu zahlenden Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz betragen voraussichtlich 1,5 Millionen DM.

Die überschlägig ermittelte Entschädigung für das abzubrechende Eckgebäude Nepomukstraße / Blidackerweg beträgt ca. 350.000,-- DM.

Lippstadt, den 24. September 1987

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.