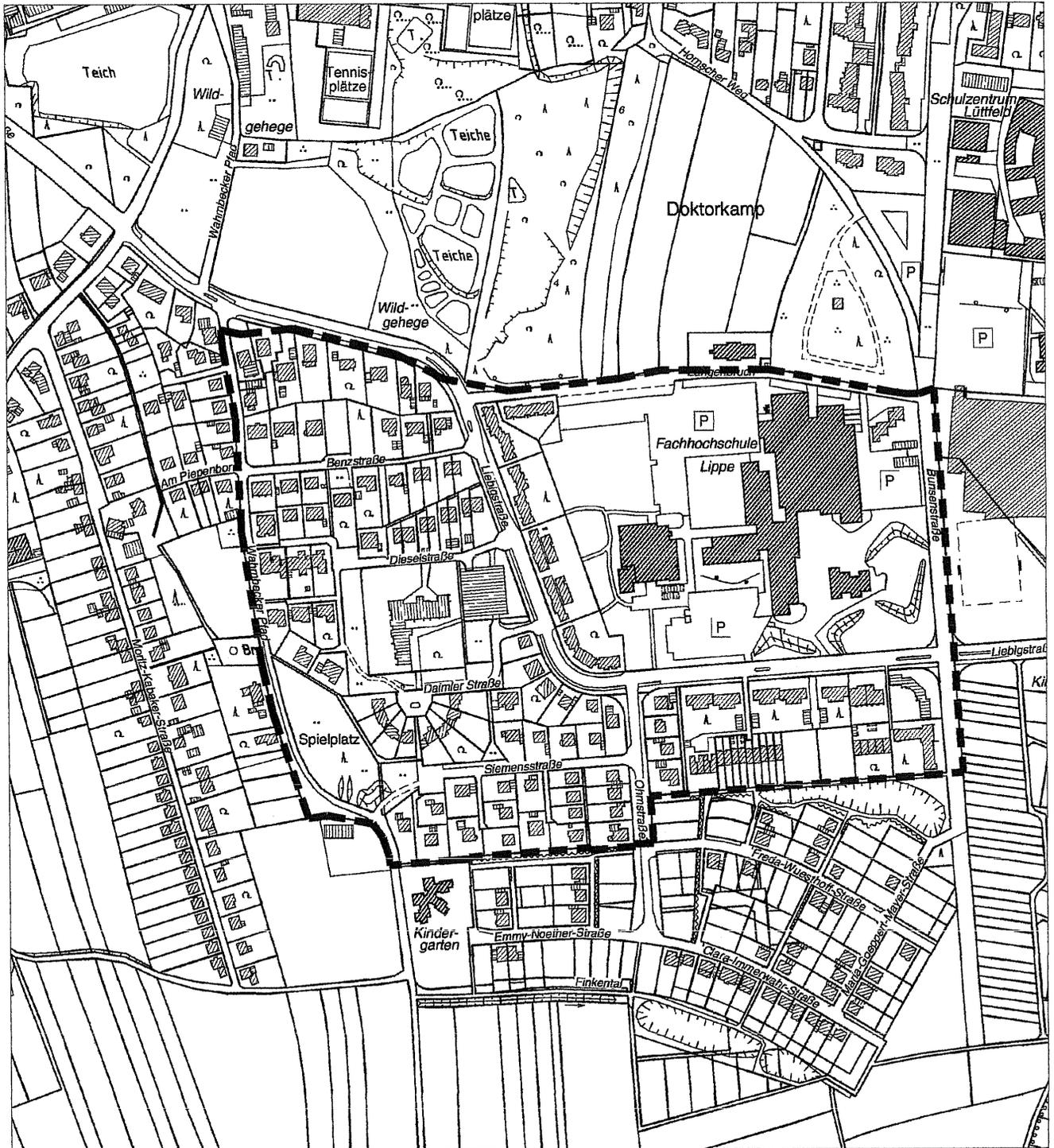




Bebauungsplan Nr. 26 01.24 Teilplan 1 "Wahmbecker Pfad"

Begründung



Begründung

zum Bebauungsplan 01.24 "Wahmbecker Pfad"

(Teilplan 1) 3./Fassung/ 2. Neuaufstellung
der Alten Hansestadt Lemgo Änderung gem. Ratsbeschluss
v.12.07.1982

Allgemeines

Durch den vorgenannten Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz erforderlichen Maßnahmen geschaffen werden.

Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Wahmbecker-Pfad" 3. Fassung in der Zeit vom 25. Aug. 1980 bis 26. Sept. 1980 hat Änderungswünsche einiger Eigentümer ergeben:

1. Erhöhte Ausnutzung der bebaubaren Grundstücke durch geschlossene Bauweise.
2. Ersatz der Terrassenbebauung durch 1-geschossige offene Bauweise, um die zügige Realisierung der Bauvorhaben zu gewährleisten.
3. Andere Führung von Fußwegen und Erschließungsanlagen.

Oben genannte Änderungswünsche haben zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanes geführt und eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich gemacht.

Der Bebauungsplan wird in 2 Teilpläne gegliedert:

1. Teilplan 1 (nördlicher Bereich).

Dieser Teilplan ist Gegenstand der überarbeiteten Planung

2. Teilplan 2 (südlicher Bereich).

Dieser Teilbereich wird z.Zt. nicht in die Planüberlegungen mit einbezogen, da ein Bedarf an Wohnnutzung in der Größenordnung des Gesamtplanes zur Zeit nicht besteht.

Der Rat der Alten Hansestadt Lemgo hat am 16. Nov. 1981 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 01.24 "Wahmbecker-Pfad" Teilplan 1 beschlossen.

A. Städtebauliche Situation

Die Statistik der Stadt Lemgo zeigt eine bestimmte Abwanderungsquote auf. Unter anderem ist daraus zu erkennen, daß im Stadtgebiet ein erheblicher Bedarf an baureifen Grundstücken insbesondere für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern besteht, der bisher nicht abgedeckt werden konnte. Ziel der Stadt Lemgo ist es daher, geeignete Bauflächen in angemessener Größe den veränderten Bedingungen von Grundstücks- und Baukosten entsprechend für eine baldmögliche Bebauung zu erschließen und der Bebauung zuzuführen.

Insbesondere in der Südstadt werden teilweise nur geringe Investitionen zur Erschließung von Wohnbauflächen notwendig, mit denen ein Höchstmaß an städtebaulicher Effizienz (Auffüllung des Versorgungsbereiches für Südschule, Kindergarten, geplantes Gemeindehaus, Fachhochschule und Abrundung des Siedlungsgefüges) erreicht wird.

Das ca. 22,95 ha große Plangebiet wird von den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Am Lehnsland", "Lüttfeld - Hornscher Weg" und "Schulzentrum Süd" umschlossen.

In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Eine größere zusammenhängende Freifläche im Süden des Plangebietes wird z. Z. noch landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen Grundstücke im nördlichen Bereich sind zum Teil mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Ein umfangreiches und langwieriges Umlegungsverfahren und die damit verbundenen Grundstückszuteilungen haben zu den jetzigen Eigentumsverhältnissen geführt, deren Wertung von den Festsetzungen des Planes der Grundstücksgröße und der Nutzungsmöglichkeit bestimmt wurde.

Der Rat hat am 06.06.77 die Überarbeitung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 "Wahmbecker-Pfad" beschlossen.

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes tritt der bisherige Bebauungsplan Nr. 24, genehmigt durch den Regierungspräsidenten am 11.12.70, Aktenzeichen: 34.40.11-09/L 74, außer Kraft.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.24 Teilplan 1 werden folgende Ziele angestrebt:

1. Eine dem heutigen Bedarf angepaßte sinnvolle Bebauung anstelle der ursprünglich vorgesehenen Hochhausreihenbebauung.
2. Planungsrechtliche Erfassung der bebauten Grundstücke.
3. Sicherung von Flächen zur Schaffung einer Grünfläche und eines Kinderspielplatzes.
4. Wirtschaftliche Erschließung der unbebauten Grundstücke.
5. Sicherung von Gehwegen im Plangebiet.
6. Sicherung von Grundstücken für den Gemeinbedarf (Fachhochschule).

B. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um für die im Plangebiet gelegenen Flächen die Festsetzung für die städtebauliche Ordnung zu treffen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt. Insbesondere sind bei den Planfestsetzungen berücksichtigt:

1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

durch die Ausweisung von Grundstücksflächen für die Nutzung als reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet.

2. Die Wohnbedürfnisse

sollen durch die Zulässigkeit von unterschiedlichsten Hausformen in freistehenden Wohnhäusern und Hausgruppen erfüllt werden.

3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Bildungswesens

durch die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß das Wohngebiet verkehrsgünstig mit den in angrenzenden Gebieten vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen verbunden ist.

4. Die Belange von Personen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen besonderer Hilfen und Einrichtungen bedürfen

werden durch das vorhandene Studentenwohnheim im Bereich "Lüttfeld" und durch die Ausweisung eines Gemeindezentrums im angrenzenden Bebauungsplan "Am Lehnsland" erfüllt.

5. Die Belange des Bildungswesens

werden durch die vorhandene Grundschule im Pahnsiek, die Hauptschule in Brake, die Kreisberufs- und Landwirtschaftsschule im Lüttfeld und durch die im Plangebiet liegende Fachhochschule erfüllt. Alle anderen Bildungseinrichtungen in der Stadt sind verkehrsgünstig zu erreichen.

6. Die von den Kirchen- und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

die dementsprechenden erforderlichen Einrichtungen für das Wohngebiet sind verkehrsgünstig zu erreichen.

7. Die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung

durch die Ausweisung von kleineren, den heutigen Baulandpreisen entsprechenden Flächen als Baugrundstücke für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

8. Die natürlichen Gegebenheiten sowie die Entwicklung der Landschaft und die Landschaft als Erholungsraum

durch die Begrenzung des Wohnbaugebietes zum Biesterberg und durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Fußweg zum Biesterberg.

9. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Festsetzung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücksflächen ist die Topografie weitgehend berücksichtigt worden. Die lockere, verhältnismäßig niedrigere ein- bis zweigeschossige Bebauung soll sich möglichst in die Landschaft und Umgebung einfügen. Im Hinblick auf die vorhandenen angrenzenden Wohngebiete sind auch für das neue Wohnbaugebiet überwiegend geneigte Dachflächen festgesetzt.

10. Die Belange des Umweltschutzes

Um die Luftverschmutzung in diesem Stadtgebiet zu vermeiden sollte die Verwendung von erheblichen verunreinigenden Stoffen zur Beheizung baulicher Anlagen vermieden werden.

Zur Abschirmung des Verkehrslärms zum Wohngebiet wird für die Liebigstraße ein 1,50 m bis 2,50 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Die entlang der Liebigstraße gelegenen Grundstücke sind mit Rücksicht auf die vorgenannte Verkehrsfläche für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

11. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung

durch die im Bebauungsplan vorgesehene Anlegung eines Spielplatzes, von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Fußgängerwegen mit Verbindung zum Biesterberg und durch die bestehende Turnhalle im Bereich Lüttfeld.

12. Die Belange der Wirtschaft

durch die in der Baunutzungsverordnung zulässigen Arten von Nutzungen.

13. Die Belange der Wasserversorgung

durch die Festsetzung der entsprechenden Wasserschutzgebiete.

14. Die Belange des Verkehrs einschließlich einer mit der angestrebten Entwicklung abgestimmten Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr

Nach der städtebaulichen Planung für das betreffende Stadtgebiet ist eine Erschließung des Gebietes durch die Liebigstraße vorgesehen. Durch die vorgenannte Straße ist das Gebiet an die innerstädtischen und überörtlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist über sparsam bemessene Wohnwege und private Verkehrsflächen als Stichstraßen vorgesehen. Dieses System verhindert Durchgangsverkehr, zwingt zu langsamen und vorsichtigem Fahren und trägt somit zur Sicherheit und Wohnruhe bei. Das gesamte Baugebiet wird von Fußwegen durchzogen.

C. Bodenordnung

Im Bebauungsplangebiet sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da die Stadt Lemgo weitgehend Eigentümerin der für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücksflächen ist. Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Enteignung bleibt vorbehalten.

D. Kostenschätzung

Das westliche Gebiet des Teilplanes 1 ist bereits kanalisiert, für den Straßenausbau stehen Haushaltsmittel zur Verfügung. Die Stadt beabsichtigt, die Maßnahmen für die Erschließung des östlichen Teils zügig durchzuführen und damit im Laufe des Jahres zu beginnen. Die auf die Stadt entfallenden Kosten werden haushaltsrechtlich gesichert. Der Stadt Lemgo entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

1. Grunderwerb und Entschädigung	1.100.000,-- DM
2. Straßen, Wege, Öffentliche Parkflächen und Beleuchtung	3.300.000,-- DM
3. Entsorgungsanlagen	380.000,-- DM
4. Öffentliche Grünanlagen, Kinderspielplatz, ...	80.000,-- DM
Die überschläglich ermittelten Kosten betragen insgesamt	<hr/> 5.060.000,-- DM =====

Ein Teil der Kosten fließt durch Anliegerbeiträge nach dem Bundesbaugesetz an die Stadt Lemgo zurück.

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege, öffentlichen Grünflächen, die öffentlichen Fußgänger- und Radfahrwege sowie der öffentliche Kinderspielplatz anzusehen, soweit sie der Erschließung des Baugebietes dienen.

Lemgo, den 22.1.1982

W. Scherz

Hat vorgelesen
Bürgermeister
Detmold, den 22.1.1982
Az.: 63 64 00 - *Le 127/02*
KREIS LIPPE
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde
im Auftrag



(Scherz)

I.V. *F. B.*
Staddirektor

Hat vorgelesen
Detmold, den 22. NOV 1982
Az.: 35. 21. 11 - *5-12.53*
Der Regierungspräsident
im Auftrag



[Handwritten signature]