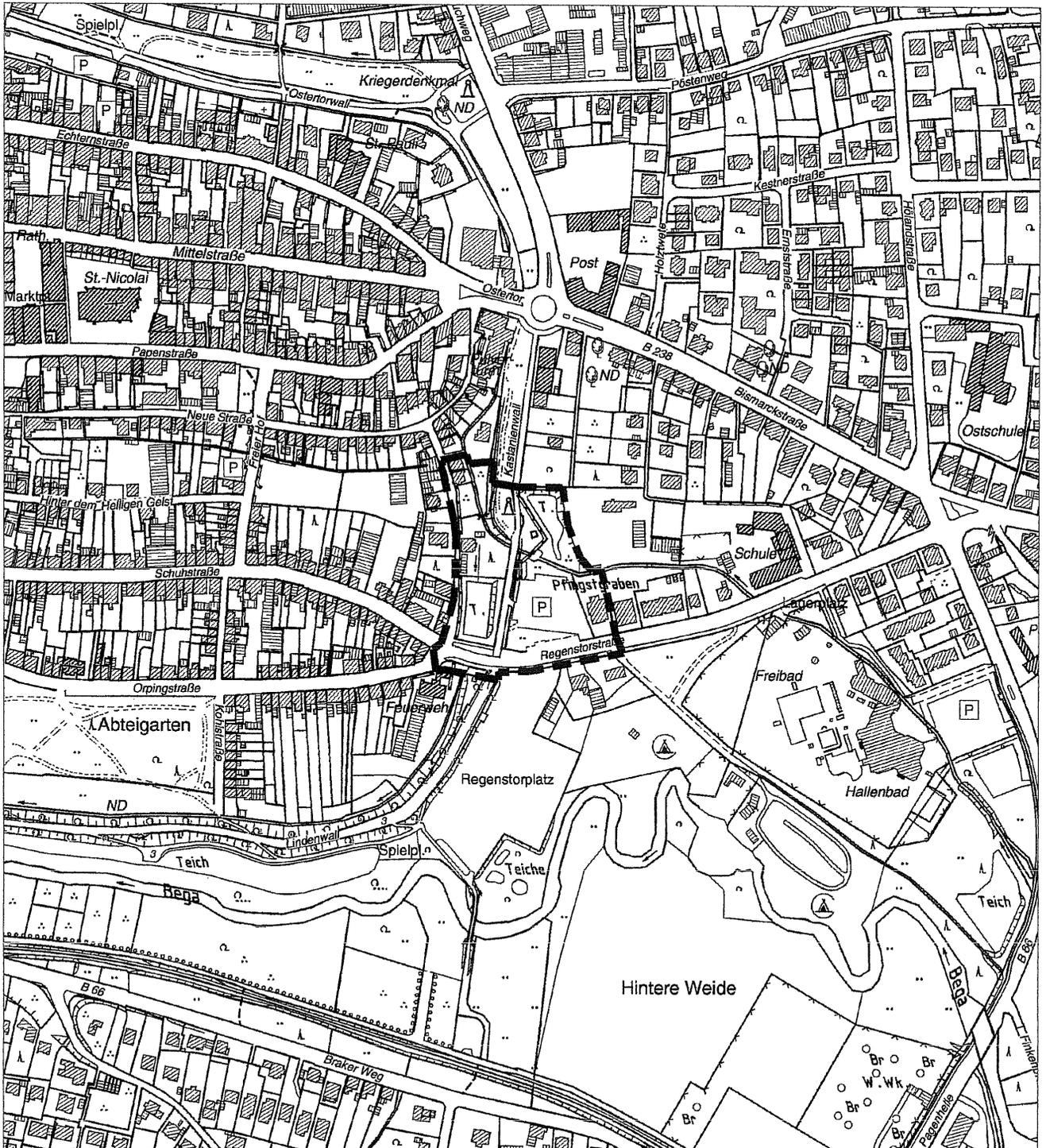




Bebauungsplan Nr. 26 01.43 Teilplan 1 "Im Rembken"

Begründung



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 01.43 "Im Rembken"
(Teilplan 1) der Alten Hansestadt Lemgo

Allgemeines:

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

Der Rat der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 17. September 1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan wird in zwei Teilpläne gegliedert. Der Teilplan 2 wird aus Erschließungsgründen zurückgestellt, da auch angrenzende Bereiche hier mit berücksichtigt werden müssen.

A. Städtebauliche Situation :

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südostteil der historischen Kernstadt und grenzt im Norden an den Kastanienwall, im Osten an die Gärtnerei einschließlich Regenstorstraße Nr. 13, im Süden an die Regenstorstraße und im Westen an die Straße Im Rembken.

In dem Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" dargestellt.

Vorhanden sind in dem Plangebiet im Bereich "Im Rembken" Teile einer Gärtnerei, 3 Wohnhäuser, eine Arztpraxis und ein Parkplatz.

Alle Kunden- und Besucherparkplätze für die Innenstadt sind am Rande der Wälle an gutausgebauten städtischen Hauptverkehrsstraßen angeordnet. So soll erreicht werden, daß Kraftfahrzeuge nur noch in dem unbedingt notwendigen Umfang die Innenstadt anfahren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.43

"Im Rembken" (Teilplan 1) werden folgende Ziele angestrebt:

1. Planungsrechtliche Erfassung der bebauten Grundstücke.
2. Sicherung der öffentlichen Grünflächen (Wallanlage)
3. Freihaltung und Rückgewinnung der Flächen der ehemaligen Wall- und Grabenzone
4. Sicherung der Stadtmauer
6. Sicherung des öffentlichen Parkplatzes.

B. Planung :

1. Erschließung :

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Regenstorstraße.

Durch die vorgenannte Straße ist eine gute Anbindung an den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr gewährleistet.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße "Im Rembken" gesichert.

Durch den im Plangebiet gelegenen Rotdornwall ist eine Geh- und Radwegeverbindung auf den gesamten Wallanlagen vorhanden.

Hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Konzeption erarbeitet worden, die vom Rat der Stadt diskutiert und auf eine klare Lösung gebracht wurde. Die Parkierungsflächen für den Besucher der Innenstadt sind an der Peripherie der Kernstadt, die von Wallanlagen umgeben ist, untergebracht worden. Diese Parkierungsanlagen sind so angebracht, daß der Innenstadtbereich, dem der Parkplatz zugeordnet ist, innerhalb von wenigen Minuten zu erreichen ist.

Auf dem Parkplatz Regenstor sind ca. 97 Stellplätze vorhanden.

2. Bebauung :

Die Bebauung im Planbereich ist abgeschlossen. Zusätzliche zu-bebauende Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die an der Regenstorstraße gelegene Arztpraxis und die im nördlichen Plangebiet an der Straße "Im Rembken" gelegenen zwei Wohnhäuser werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Im Bereich "Rembken" stellt der Flächennutzungsplan jedoch eine gemischte Baufläche dar. Angesichts der Auffüllungsbedürftigkeit der Darstellungen des Flächennutzungsplanes einerseits und der ins Detail gehenden, vollzugsfähigen Festsetzungen des Bebauungsplanes andererseits, bedeutet "Entwickeln" jedoch nicht, daß der Bebauungsplan als bloßer Vollzug des Flächennutzungsplanes zu werten wäre. Vielmehr gestattet der Begriff sogar, in einem gewissen Rahmen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Diese Abweichungen können sich sowohl auf die räumlichen Grenzen unterschiedlicher Nutzungen, als auch auf die Art der Nutzungen beziehen, sofern die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht in Frage gestellt wird. Da hier in diesem kleinen Teilbereich, die Grundkonzeption, nämlich ein differenziertes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, nicht aufgegeben wird, kann dieser Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden.

Der Gesamtbebauungsplanbereich und angrenzende Gebiete werden vom Bestand her hauptsächlich geprägt durch die bestehenden Grünflächen (Wallanlagen) und Teilen einer Gärtnerei mit Wohnhaus. Aufgrund der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gesamtkonzeption zur Entwicklung einer funktionsfähigen öffentlichen Grünfläche, d.h. Freihaltung bzw. Rückgewinnung der freien Flächen der ehemaligen Wall- und Grabenzone (Befestigungsanlagen) für die Stadt Lemgo, müssen die Belange einer öffentlichen Grünnutzung höher gewichtet werden.

Insofern wird die Überplanung eines Teilbereiches der Gärtnerei mit Wohnhaus als gerechtfertigt angesehen.

Das angesprochene Wohngebäude innerhalb der festgesetzten Grünfläche hat Bestandschutz bzw. können durchaus bauliche Maßnahmen zur Bestandsschutzsicherung vorgenommen werden.

3. Grünfläche und Stadtmauer

Im Plangebiet sind große Flächen östlich und westlich des Rotdornwalls der Grünnutzung vorbehalten. Die Darstellung dieser Bereiche als öffentliche Grünfläche dient der Freihaltung des Geländes der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage von baulichen Anlagen. Neben der Sicherung noch vorhandener Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung (Teile von Stadtmauer, Wallgraben, Wall) soll hierdurch für die Zukunft ihre weitere Erforschung durch wissenschaftliche Untersuchungen, z.B. archäologische Grabungen, ermöglicht werden. In Folge dieser Untersuchungen ist eine spätere Teilrekonstruktion der mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlage denkbar.

Städtebaulich ist die Beibehaltung der unbebauten Freiflächen notwendig, um die stadtbauhistorische Zäsur zwischen mittelalterlicher Altstadt und neuzeitlicher Bebauung außerhalb der Wälle zu erhalten. Nur eine unbebaute Fläche ermöglicht die Erlebbarkeit der stadtbaugeschichtlichen Entwicklungsstufen.

An der Ostseite ist der Kastanienwall (früher Kramerwall vom Ostertor bis zum Regenstor) zwischen Ostertor und Kramerrondell bereits 1786 planiert und als Esplanade mit einer Kastanienallee bepflanzt worden. Erhalten, wenn auch stark erniedrigt, ist das Kramerrondell, eine im Winkel vorspringende Bastion, auf der jetzt das Reinert-Denkmal steht.

Der Bau des Kramerrondells wurde 1620 begonnen. Bei der Planierung des Walles 1786 wurde der obere Teil des Rondells mit den Schießscharten abgetragen, so daß jetzt nur der Unterbau von etwa 3,50 m Höhe erhalten ist. Die Bastion springt mit einem etwas stumpfen Winkel von 100° aus dem Kramerwall, heute als Rotdornwall bezeichnet, heraus.

Vom Wallgraben ist am Kramerrondell ein Teich erhalten, der in die öffentliche Grünfläche mit einbezogen worden ist.

Von der aus Bruchsteinen errichteten Stadtmauer ist an der Ostseite der Neustadt längs der Straße "Im Rembken" ein 120,0 m langes Stück, jedoch in der Mitte durch ein Haus unterbrochen, erhalten. Die Höhe des nördlichen Teils der Stadtmauer beträgt etwa 2,0 m und des südlichen etwa 3,0 m. Im südlichen Bereich ist ein 15,0 m langes Mauerstück durch eine in drei Blendbögen aufgelöste vorgelegte Mauer verstärkt, über der sich der Rücksprung für den Wehrgang befindet; an der nur noch niedrigen Obermauer sind drei Schießscharten zu erkennen. Im südlichen Teil der Mauer hat der noch jetzt auf dem Privatgrundstück erkennbare "Hohe Turm ob dem Rembken" gestanden.

Um die Stadtmauer und die ehemalige Stadtbefestigungsanlage wieder für die Öffentlichkeit erlebbar gestalten zu können ist es, wie vor schon ausreichend dargelegt, notwendig, im Bebauungsplan diesen Bereich als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Hierdurch wird dem § 1 (1) des Denkmalschutzgesetzes NW Rechnung getragen:

Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

4. Versorgung :

Die Versorgung und Entsorgung des Gebietes ist in vollem Umfang gewährleistet.

Der Anschluß des Baugebietes an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel ist gegeben.

5. Kosten :

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch vorgesehene städtebauliche Maßnahmen entstehen, betragen für:

1. Grünflächen	ca. 450.000,-- DM
2. Kosten des Grunderwerbs und Entschädigung	ca. 828.085,-- DM
3. Unvorhergesehenes und Abrundung	ca. 6.915,-- DM
zusammen :	ca. 1.285.000,-- DM
	=====

Davon entfallen auf die Gemeinde Kosten von etwa 1.285.000,-- DM.

Die Finanzierung der Kosten ist aus städtischen Haushaltsmitteln im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen.

C. Durchführung :

Bodenordnungsmaßnahmen nach den §§ 45 ff BBauG sowie Enteignungen gemäß §§ 85 ff BBauG sind nur dann beabsichtigt, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können.

D. Baudenkmale im Bebauungsplan:

D = Baudenkmal, unbedingt zu erhalten

E = Erhaltenswertes Gebäude

1. D Stadtmauer

Ca. 120 m langes Stück Stadtmauer, in der Mitte durch das Gebäude Im Rembken 19 unterbrochen. Höhe des nördlichen Teils etwa 2 m, des südlichen etwa 3 m. An diesem ist ein 15 m langes Mauerstück durch eine in drei Blendbögen aufgelöste vorgelegte Mauer verstärkt, über der sich der Rücksprung für den Wehrgang befindet; an der nur noch niedrigen Obermauer sind drei Schießscharten zu erkennen. Im südlichen Teil der Mauer hat der noch jetzt erkennbare hohe Turm 'Ob dem Rembken' gestanden.

2. E Gartenhaus (zu Im Rembken 19)

Zweigeschossiges Fachwerk-Gartenhaus des 19. Jhd't's. mit Walmdach. Über dem niedrigen Untergeschoß das Hauptgeschoß mit großen Fensteröffnungen zur Südseite. Schlichte Fachwerkkonstruktion mit einfach vernagelten Riegeln und Fußstreben.

3. E Wohnhaus (Im Rembken 19)

Wohnhaus der 2. Hälfte des 19. Jhd't's. aus behauenen Sandstein. Die Gebäudeecken mit sauberen Werksteinquadern gefaßt. Fenster und Türfassungen mit anthrazitfarbigen Formziegeln ausgebildet. Über dem niedrigen Sockelgeschoß das hohe Wohngeschoß; im Dachraum Drempeel. Allseitig überstehendes Satteldach mit profilierten Sparrenenden und Pfettenköpfen.

Lemgo, den 19. 4. 1966

W. L. ...

Bürgermeister



Hat vorgelegen
Detmold, den 5. MAI 1967
Az.: 35. 21. 71-511 W 2, C 8
Der Regierungspräsident
im Auftrag

[Handwritten signature]

Stadtdirektor