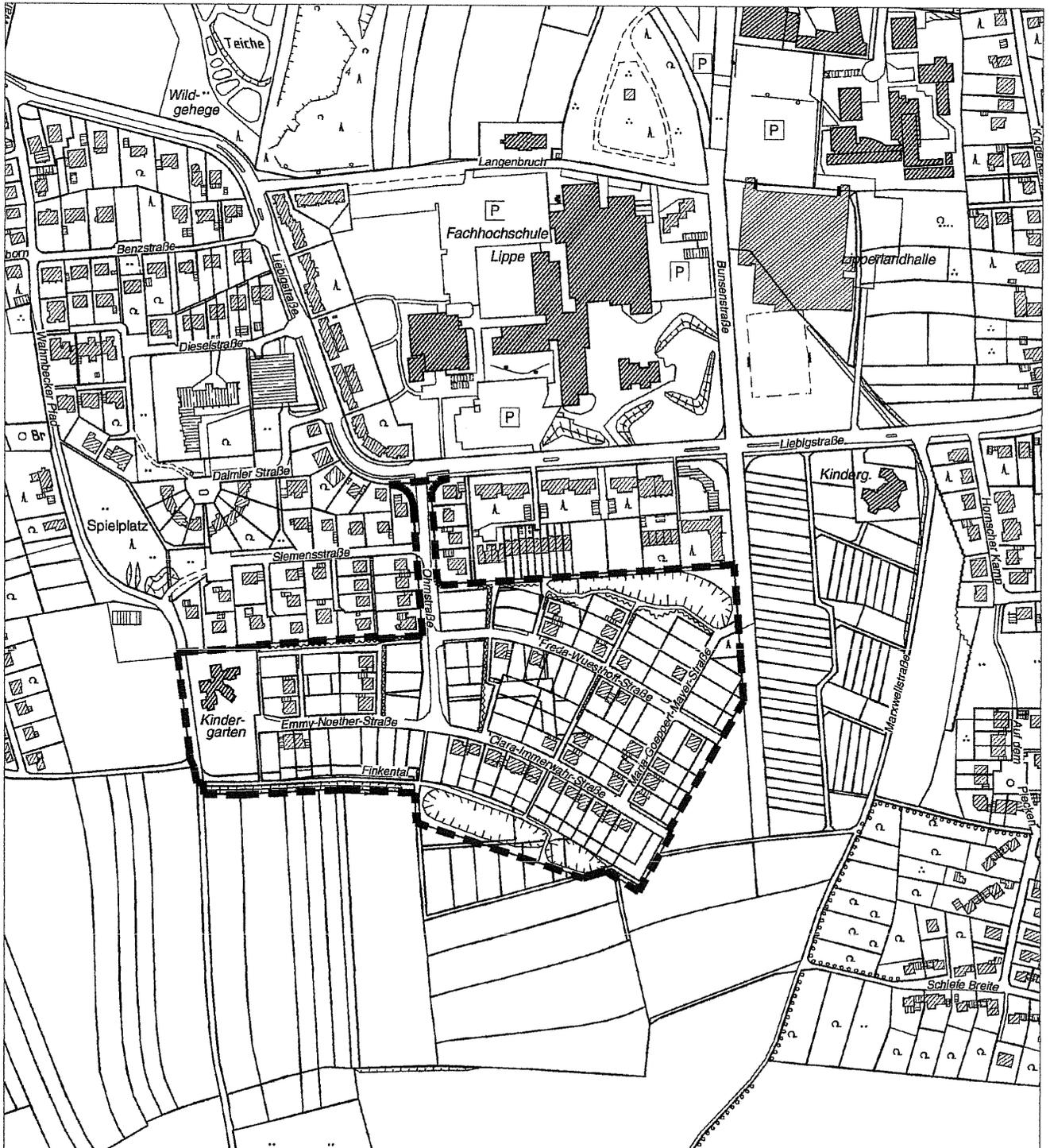




Bebauungsplan Nr. 26 01.51 "Finkental I"

Begründung



Begründung

Gliederung

A GRUNDLAGEN

1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes
2. Beschreibung des Geltungsbereiches
3. Vorgaben und Rahmenbedingungen

B STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4. Formales Konzept
5. Nachhaltigkeit
6. Bauliche Nutzung
7. Erschließung
8. Infrastruktur

C PFLANZLISTE

Landschaftsplanung siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan (Text und Zeichnung)

D UMSETZUNG DER PLANUNG

A GRUNDLAGEN

1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

Der Hauptausschuß des Rates der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 08. Mai 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.51 mit den Teilplänen "Finkental I" und "Finkental II" beschlossen.

Auch wenn die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Lemgo nicht mehr durch die Engpässe Mitte der 90er Jahre gekennzeichnet ist, so besteht doch eine konstante Nachfrage nach kostengünstigen Einfamilien-Reihenhäusern, -Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern.

Dieser Situation soll durch die Aufstellung des ersten Teils "Finkental I" dieses Bebauungsplanes mit der Baumöglichkeit von ca. 100 Wohneinheiten Rechnung getragen werden.

"Finkental II" kann zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten und vor allem städtebaulich und umweltbewußt sinnvollen Entwicklung erfolgt.

Der Bauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

(1) Lage, Abgrenzung und Größe

Das Gelände liegt am südlichen Rand der Kernstadt Lemgo. Östlich schließen sich Neubaugebiete des Ortsteiles Brake an, im Süden steigt das Gelände zum Biesterberg an, im Westen begrenzt der Grünzug am 'Wahmbecker Pfad' das Baugebiet und im Norden befinden sich nach zwei Wohnbauzeilen die Gebäude der Fachhochschule Lippe.

Im Norden schließt das Plangebiet an den rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 01.24 "Wahmbecker Pfad, Teilplan 1" an. Im Osten wird das Plangebiet später um "Finkental II" ergänzt.

Die Größe des Plangebietes "Finkental I" beträgt ca. 8,5 ha.

(2) Topographie

Eine Höhenentwicklung zeigt sich von 120 m N.N. im Nordosten des Plangebietes bis auf 133 m in der Südspitze des Plangebietes. Das entspricht einer durchschnittlichen Steigung von 3,5 %.

(3)

Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird die vorhandene 'Ohmstraße' miteinbezogen und im Westen das Grundstück des Kindergartens integriert.

(4)

Nach jetzigem Erkenntnisstand (Dezember 2000) sind im Planungsgebiet keine Altablagerungen vorhanden.

(5) Wasserschutzgebiete

Der westliche Teil des Gebietes befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes Lemgo-Süd. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 06.02.1980 ist zu beachten.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

(1)

Der Bauungsplan geht konform mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

(2)

Die Bauungsplanteile "Finkental I" und "Finkental II" werden den letzten rechtskräftigen Teil des Bauungsplanes Nr. 01.24 "Wahmbecker Pfad" (Rechtskraft 16.11.1967) überlagern.

Die nördlichen Teile dieses Bauungsplanes wurden bereits mit dem Bauungsplan Nr. 01.24 "Wahmbecker Pfad, Teilplan 1" (27.12.1982) überlagert.

(3)

Bei der Aufstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Lemgo wurde das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bauungsplanes ignoriert. Bei Betrachtung der 1967 vorgesehenen Bebauung ist dieses Verhalten verständlich. Kettenhäuser bis zu acht Geschossen, großzügige Verkehrsflächen und ein Parkhaus hatten keine Chance auf Realisierung mehr.

Dennoch kann bei der Aufstellung von "Finkental I" auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden, da die geplante Bebauung eine Entwicklung in dessen Sinne darstellt.

Erst bei "Finkental II" kann das Entwicklungsgebot ohne Flächennutzungsplanänderung nicht mehr erfüllt werden.

B STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4. Formales Konzept

Das Plangebiet gliedert sich in drei Raumtypen unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung:

Der als Eingang zum Baugebiet zu begreifende Platz am südlichen Ende der 'Ohmstraße', die den Höhenlinien folgenden Erschließungsstraßen mit ihrer nach Süden geschlossenen Bebauung und die nördlich an diese Straße angebundene Wohnhöfe.

5. Nachhaltigkeit

Allein durch die Lage des Baugebietes kann wesentlichen Aspekten der Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden:

- die gesamte zum Leben notwendige Infrastruktur ist mit dem Fahrrad, meist auch problemlos zu Fuß zu erreichen (Schulen, Kindergärten, Geschäfte des täglichen Bedarfes, Geschäfte in der Innenstadt, Arbeitsplätze)
- eine STADTBUS-Linie durchfährt die 'Liebigstraße' und bietet somit eine bequeme Anbindung zur Innenstadt, an den Bahnhof mit der Bahnlinie nach Bielefeld (zukünftig auch nach Bartrup) und an die regionalen Buslinien.

Der Bebauungsplan erhält über die Festsetzungen aus 'klassischen' städtebaulichen Gründen hinaus eine besondere Bedeutung in Bezug auf die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß §§ 1 (5) und 1a BauGB. Dem wurde im vorliegenden Bebauungsplan folgendermaßen Rechnung getragen:

- (a) Minimierung der Hüllfläche und Reduzierung des Flächenverbrauches durch die Vorgabe einer kompakten Bauweise in einem Teilbereich des Baugebietes und
- (b) Soziale Mischung (soweit dies bei diesen Bauformen möglich ist) durch die Möglichkeit bei Grundstücken unter 400 qm die Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen zu erfüllen.

Mit einer mehrgeschossigen verdichteten Bauweise kann dieses Baugebiet, mit freistehenden Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern, hinsichtlich der Nachhaltigkeit jedoch nicht verglichen werden.

Ungeachtet dessen ist der Drang zu eben solchen Wohnformen ungebrochen.

6. Bauliche Nutzung

- (1) Das Plangebiet dient bevorzugt der Wohnnutzung. Um nicht störendes Kleingewerbe, d.h. der Wohnung nahe Arbeitsstätten, zu ermöglichen, wurde gemäß der Baunutzungsverordnung 'Allgemeines Wohngebiet' als bauliche Nutzung festgelegt.

- (2) Das Plangebiet wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Baugebiete A (zweigeschossig mit vorgegebener Traufhöhe), B (zweigeschossig), C (eingeschossig) und D (zwingend zweigeschossig) aufgeteilt. Mittlerweile werden die meisten Einzel- und Doppelhäuser in Neubausiedlungen eingeschossig mit ausgebauten Dach realisiert. Um den zukünftigen Bauherren und -frauen die Möglichkeit zu geben, die Nachteile der Dach-

schräge oder der ungünstigeren Belichtung zu vermeiden, ist im gesamten Planungsgebiet eine zweigeschossige Bauweise möglich. Die Vorgabe der einheitlichen Maximalhöhe der Baukörper bleibt davon unberührt. Entsprechend den formalen Absichten ist an Erschließungsstraßen die Bebauung kompakter und raumbildend geplant. Die Häuser müssen zur Straße eine Traufhöhe zwischen 5,0 und 6,0m (ü. OKFFB) aufweisen und auf der festgelegten Baulinie gebaut werden. Zu den Gärten sind eingeschossige Erweiterungen möglich. Das Maß der baulichen Nutzung in der Fläche wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die durch Baulinien und -grenzen definierte bebaubare Grundstücksfläche bestimmt.

(2)
Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser möglich.
In den Baugebieten A, C und D ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird in Teilbereichen des Baugebietes eine höhere Dichte der Bebauung gewährleistet, ohne das angemessene Verhältnis von Freifläche zu Bebauung zu beeinträchtigen.
Die im zeichnerischen Teil der Festsetzungen dargestellte Parzellierung von ca. 13m Breite für ca. ein Viertel der Grundstücke ist eine Empfehlung der Planverfasser. Dem Grundstückseigentümer steht eine andere Art der Parzellierung selbstverständlich frei.

(3)
In den Baugebieten A, B und C ist die Anzahl der möglichen Wohnungen in Bezug zur Grundstücksfläche begrenzt. Diese Festsetzung garantiert, daß die städtebauliche Ordnung nicht durch übernutzte Grundstücke beeinträchtigt wird.
Das Plangebiet hat abgestimmt auf die festgesetzte Anzahl der Wohnungen eine ausreichende Kapazität an öffentlichen Stellplätzen und Erschließungsflächen.

7. Erschließung

(1)
Die äußere Erschließung für den nichtmotorisierten Verkehr ist aus allen Richtungen gewährleistet. Im Süden, im Westen und im Osten können landwirtschaftliche oder Fuß- und Radwege genutzt werden. Im Norden werden die Erschließungsstraßen genutzt.
Die innere Erschließung ist über die Erschließungsstraßen und Fußwegebeziehungen, die im Zusammenhang mit den Entwässerungsflächen erstellt werden, gewährleistet.
Die durchschnittliche Fußwegeentfernung zu den Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV (STADTBUS Lemgo) in der 'Liebigstraße' beträgt 100 bis 300m.
Die äußere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist innerstädtisch von Westen und Osten über die 'Liebigstraße' gegeben und aus Richtung Norden über die 'Bunsenstraße', deren Ausbau derzeit bis zur 'Liebigstraße' geplant wird.
Mit der 'Bunsenstraße' erfolgt dann auch über den 'Südring' der Anschluß an das überörtliche Straßennetz. Nach der bisherigen Planung wird das Baugebiet für den MIV nur über die 'Ohmstraße' erschlossen. Nach Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wird aber auch ein provisorischer Anschluß über die Verlängerung der 'Bunsenstraße' nach Süden über die 'Liebigstraße' hinaus in die Planung einbezogen.
Die innere Erschließung wird über die geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen und die privaten Stichwege ermöglicht.

(2)
Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Kommunikationsmedien wird im Rahmen der Erschließung sichergestellt.
In der Mitte des Baugebietes ist eine Fläche für die Installation einer Umspannstation der Stadtwerke Lemgo vorgesehen.

(3)

Bis auf die Stichwege (Länge unter 50m) können alle öffentlichen Erschließungswege und -straßen mit Fahrzeugen für die Abfallbeseitigung befahren werden.

Im Plangebiet wird eine neue Schmutzwasserkanalisation errichtet. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet fließt über die vorhandene Kanalisation (Trennsystem) in der 'Ohmstraße' zur Zentralkläranlage Lemgo.

Zur Sammlung und kontrollierten Abführung des südlich des Plangebietes von den landwirtschaftlichen Flächen ankommenden Hangwassers vom Biesterberg wird am südlichen Rand des Plangebietes ein Feld-Sammelgraben erstellt, der durch sein Gefälle zum Rückhaltebecken A (RHB A) entwässert, das in den Ausgleichsfläche NL 1 erstellt wird.

Im Frühjahr 1999 durchgeführte Versickerungsuntersuchungen im Plangebiet zeigten ein negatives Ergebnis. D.h., daß weder das Niederschlags- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen und Dächer, noch das der Straßen im Plangebiet versickert werden kann.

Das Niederschlags-, bzw. Oberflächenwasser wird im Plangebiet in einem Oberflächenwasser-System aus Pflasterinnen (in den Verkehrsflächen) und 'grünen' Gräben (neben den Verkehrsflächen) gesammelt und entweder zu den Rückhalte mulden, bzw. dem RHB B in NL 2 geführt (Baugebietsteil östlich der 'Ohmstraße') oder unmittelbar in die Regenwasserkanalisation eingeleitet (Baugebietsteil westlich der 'Ohmstraße'). Der Überlauf des RHB B wird in den Regenwasserkanal in der 'Bunsenstraße' eingeleitet.

Entsprechend müssen auch die privaten Verkehrsflächen Rinnen oder Gräben erhalten.

Die Dachentwässerung der Gebäude ist an der Oberfläche diesem System zuzuführen.

Da eine Belastung des Oberflächenwassers mit Stoffen oder Partikeln nicht zu erwarten ist, ist eine Wasserbehandlung vor Einleitung in die Trennsysteme (Ohm-, bzw. Bunsenstraße) nicht beabsichtigt.

(5)

Der südliche Bereich des Baugebietes - zur offenen Landschaft - ist prägend für das Stadtbild in diesem sanft gewellten Landschaftsbild.

Bereits die Höhenlage der geplanten Gebäude ist so gewählt, daß keine Notwendigkeit besteht, vom Erdgeschoß begehbare Terrassen mit Aufschüttungen ("Feldherrenhügel") zu versehen. Der Bodenaushub eines Kellergeschosses gleichmäßig auf dem Grundstück verteilt, würde die Höhenlage um über einen Meter verändern. Dies ist ein nicht zumutbarer Eingriff in das Landschaftsbild.

Gleiches gilt für die Mulden und Becken zum Wasserrückhalt. Hier sollte der Bodenaushub nur in dem Maße auf dem Grundstück verbleiben, wie er für maßvolle Verwallungen benötigt wird.

8. Infrastruktur

(1)

Im Baugebiet 'Finkental I' befindet sich der Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt und in unmittelbarer Nähe, im späteren zweiten Bauabschnitt 'Finkental II' existiert der Waldorfindergarten.

Generell gilt deren Kapazität als ausreichend bei der geplanten Realisierung in zwei Bauabschnitten.

(2)

In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet befindet sich der Spielplatz am 'Wahmbecker Pfad' für ältere Kinder. Im Baugebiet selbst ist somit nur ein Spielplatz für Kinder von 3 bis 8 Jahren vorzusehen.

Dafür ist ein Bereich in der Mitte im südlichen Teil des Baugebietes reserviert.

(3)

Eine Grundschule ist mit der Südschule in unmittelbarer Nähe vorhanden. Eine Hauptschule, die Fachhochschule Lippe, das Hansekolleg und die Berufsschule sind ebenfalls zu Fuß erreichbar.

(4)

Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf sind im Westen am 'Detmolder Weg' und im Osten in Brake vorhanden.

Am "Ohmplatz" im Baugebiet wird die Einrichtung eines Kioskes mit Bäckereifiliale angestrebt.

(5)

Weitere Infrastruktureinrichtungen (Behörden, Post, Ärzte und Geldinstitute) finden sich in der Innenstadt, die zu Fuß in ca. 1.000m oder direkt mit dem STADTBUS zu erreichen ist.

(6)

Arbeitsplätze finden sich z.B. an der 'Liebigstraße' in der Fachhochschule oder in den Gewerbegebieten der Kernstadt.

C PFLANZLISTE

Bäume I. Ordnung wie

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn

Bäume II. Ordnung wie

Betula pendula	Sand-Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher wie

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehen
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die Zusammensetzung der Arten und Qualitäten wird wie folgt festgesetzt:

Bäume I. Ordnung:	5 %, Heister 2 x v. o. B., 150 - 200 cm
Bäume II. Ordnung:	5 %, Heister 2 x v. o. B., 100 - 150 cm
Sträucher:	90 %, Sträucher bzw. Heister 2 x v. o. B., 100 - 150 cm

[LANDSCHAFTSPLANUNG: siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan]

D UMSETZUNG DER PLANUNG

Die Fläche des Plangebietes befindet sich zum großen Teil in städtischem Eigentum.

Die Stadt Lemgo wird das Plangebiet vollständig erschließen (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausgleichsflächen [NL1 und NL2] und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern [NL 3]). Die hierfür erforderlichen Mittel werden im Haushaltsplan 2001 der Stadt Lemgo vorgesehen.

Die privaten Ausgleichsflächen NL3 werden mit den zugeordneten Baugrundstücken veräußert.

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

Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen NL1 und NL2 werden, da sie auch als Flächen für die (Oberflächenwasser-) Entsorgung vorgesehen sind, von der Stadt erworben. Zum Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan kann die Verfügbarkeit aller notwendigen Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen werden. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG auf die betroffenen Anlieger umgelegt.

Es ist geplant, die Ausgleichsflächen innerhalb von 3 Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplanes zu realisieren.

Lemgo, den 30.01.01


Bürgermeister
(Dr. Austermann)

