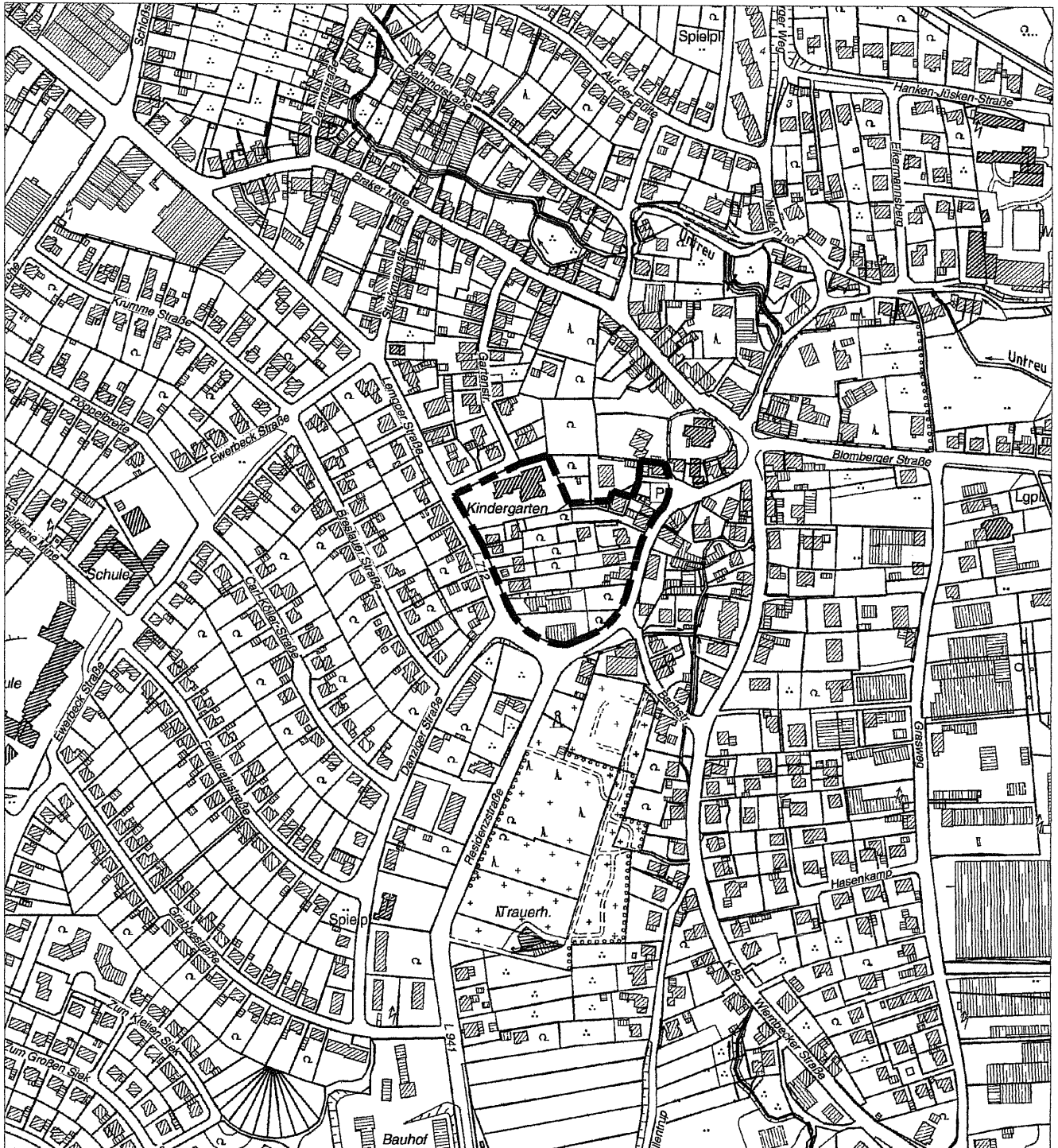




Satzung gem. §34 Abs.4 Nr.1+2 BauGB "Lemgoer Straße / Residenzstraße"

Begründung



Satzung „Lemgoer Straße / Residenzstraße“ gem. §34 Abs.4 Nr.1+2 BauGB (Klarstellungs-, Entwicklungssatzung)

der Alten Hansestadt Lemgo vom 17.12.2002

Begründung

Gemäß Beschluß des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.09.2002 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung im Bereich „Lemgoer Straße / Residenzstraße“ in Lemgo-Brake geschaffen werden.

Durch diese Satzung entstehen der Stadt Lemgo keine finanziellen Auswirkungen.

Rechtliche Voraussetzungen nach dem BauGB und Ziele

Gemäß §34 Abs.4 Nr.1+2 BauGB können durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden und die bisher im Außenbereich liegenden Bereiche als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ deklariert werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Zur Zeit ist eine Zuordnung des o.g. Bereiches zum Innenbereich nicht eindeutig möglich. Mit der Satzung sind die unbebauten Grundstücke im rückwärtigen Bereich (hier: Außenbereich im Innenbereich) künftig planungsrechtlich als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ zu betrachten.

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als gemischte Bauflächen dargestellt, so daß einer Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nichts entgegen steht, da diese Festsetzung hinter der gemischten Baufläche zurückbleibt.

Städtebauliche Entwicklung / Art der baulichen Nutzung

Die Entwicklungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Fortentwicklung vereinbar und von der Gemeinde / den Grundstückseigentümern gewollt.

Das Planungsgebiet weist eine straßenbegleitende Bebauung mit äußerst tiefen Gärten im rückwärtigen Bereich auf. Nachteilig und störend wird der von der „Lemgoer Straße“ und „Residenzstraße“ erzeugte Verkehrslärm empfunden.

Die Satzung eröffnet den Grundstückseigentümern das planerische Angebot einer rückwärtigen Wohnbebauung als maßvolle Verdichtung.

Die Siedlungsstruktur dieses Ortsbereiches wird geprägt durch eine ein- und zweigeschossige freistehende Wohnbebauung, im südlichen Bereich durch eine Tankstelle und ein Autohaus.

Die vorhandene Bebauung entspricht dem Nutzungscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Dieser wird im Innenbereich aufgegriffen.

Die Festsetzungen der I-geschossigen Bauweise und der niedrig gehaltenen Grundflächenzahl sind die Voraussetzungen für eine lockere, kleinteilige Bebauung im Innenbereich.

Ziel ist es, durch diese Art der Bebauung (ca. 4-6 WE) die inneren Garten- und Grünbereiche als ökologisch und städtebaulich wichtige Bestandteile (wohnungsnah, -bezogene Freiflächen) der Siedlungsstruktur zu erhalten und einen ruhigen Innenbereich zu sichern.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich der Satzung nach §34 BauGB.

Erschließung

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über die „Lemgoer Straße“ und „Residenzstraße“ (L941) erschlossen. Die verkehrliche Erschließung für die rückwärtigen Bereiche soll von diesen beiden Straßen aus – in nachbarlicher Abstimmung – über die an den Verkehrsflächen gelegenen Vordergrundstücke erfolgen.

Diese Zugänge bzw. Zufahrten sind gemäß §5 BauO NRW auszuführen.

Vor Bebauung der neuen Grundstücke ist eine notwendige öffentlich-rechtliche Sicherung durch Eintragung von Wege- und Leitungsrechten in das Baulastenverzeichnis vorzunehmen.

Ratsbeschluss vom 16. Dezember 2002

Lemgo, den 17. Dezember 2002

Der Bürgermeister



(Dr. Austermann)