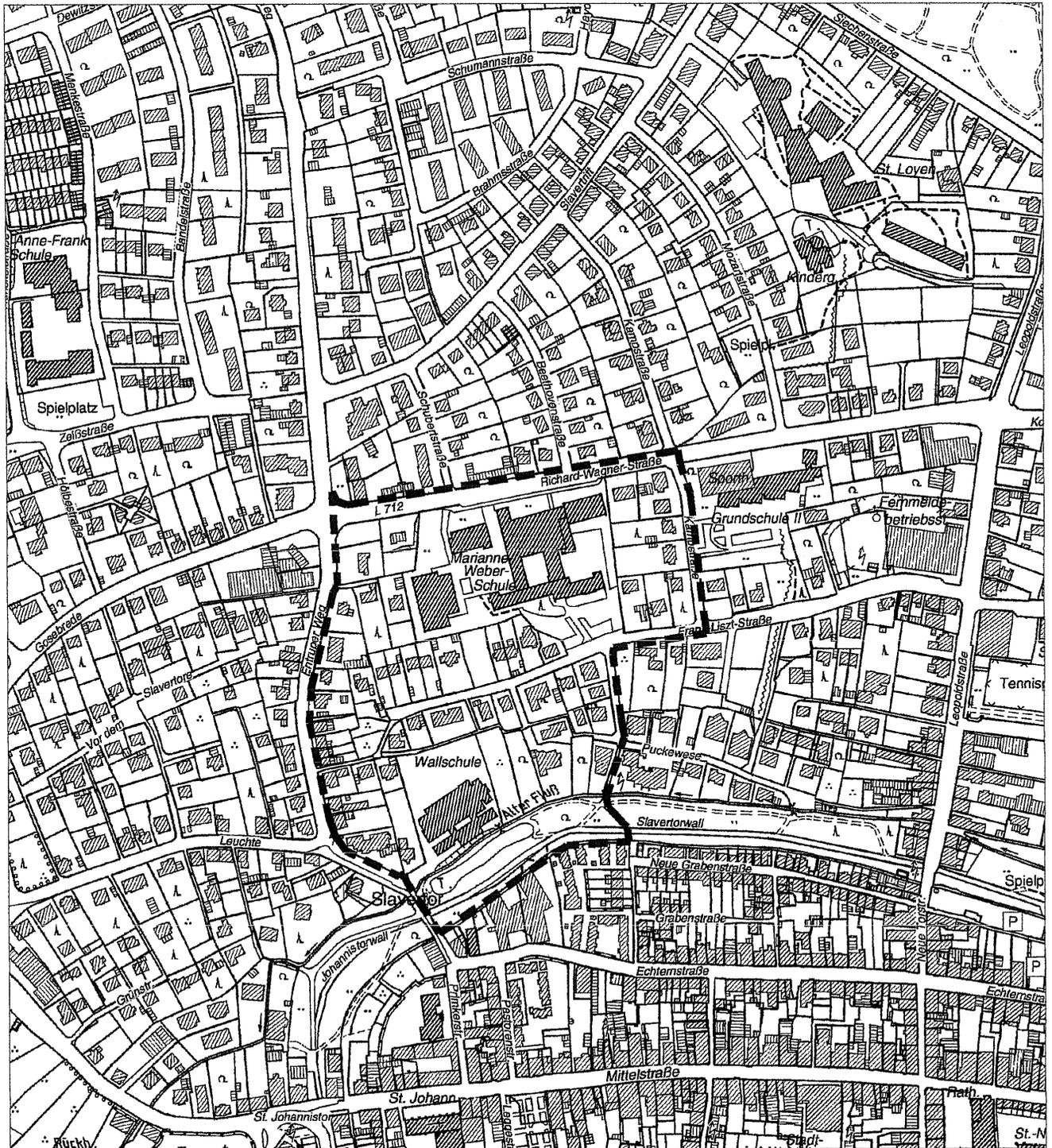




Bebauungsplan Nr. 26 01.07 Teilplan 1 "Franz-Liszt-Straße"

Begründung



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 01.07 "Franz-Liszt-Straße"
2. Fassung (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 bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.07 "Franz-Liszt-Straße" der Alten Hansestadt Lemgo wurde durch Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 19. Jan. 1981 in soweit für ungültig erklärt, als er eine Gemeinbedarfsfläche für den Bereich der Wallschule (Flurstücke 149 und 132 bis 237) ausweist. Begründet wurde diese Entscheidung damit, daß die dem Bebauungsplan beigelegte Begründung nicht den Anforderungen des § 9 Abs. 8 Satz 1 und 2 BBauG entspreche.

Entsprechend dem vorgenannten Urteil ist es daher erforderlich, daß Bebauungsplanverfahren erneut durchzuführen, damit den Rechtsanforderungen Genüge getan werden kann.

Der Rat der Alten Hansestadt Lemgo hat in seiner Sitzung am 20. Juli 1981 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.07 "Franz-Liszt-Straße" (2. Fassung) Teilplan 1 beschlossen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes (Teilplan 1) tritt der bisherige Bebauungsplan Nr. 01.07 "Franz-Liszt-Straße" in diesem Teilbereich, genehmigt durch den Regierungspräsidenten am 31. Mai 1978, Az. 35.21.11-511/LE 43 - außer Kraft.

A. Städtebauliche Situation :

Das Bebauungsplangebiet (Teilplan 1) grenzt im Norden an die Richard-Wagner-Straße, im Osten an die Kampstraße und Puckewese, im Süden an den Slavertorwall und im Westen an den Entruper Weg mit anschließendem Bebauungsplangebiet "Auf der Leuchte" an.

In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, Grünfläche u. Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Das Plangebiet ist zum größten Teil mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.07 "Franz-Liszt-Straße" (2. Fassung) Teilplan 1 werden folgende Ziele angestrebt.

1. Planungsrechtliche Erfassung der bebauten Grundstücke,
2. geordnete Bebauung der noch unbebauten Teilflächen,
3. Sicherung von Grundstücken für den Gemeinbedarf (Marianne-Weber- Gymnasium u. Hauptschule II)
4. Sicherung von Grundstücken für das Regenüberlaufbecken.

B. Planung :

1. Erschließung :

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Richard-Wagner-Straße und den Entruper Weg. Durch die vorgenannten Straßen ist eine gute Anbindung an den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr gewährleistet.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen "Puckewese", "Franz-Liszt-Straße" und "Kampstraße" gesichert.

Haupterschließungsstraße ist die "Franz-Liszt-Straße". Alle übrigen Straßen sind Anliegerstraßen.

Das Wohngebiet wird weiterhin durch einen Geh- und Radweg mit dem "Entruper Weg" und dem "Slavertorwall" verbunden.

Die Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sind auf das Plangebiet abgestimmt. Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücksflächen unterzubringen.

Die Alte Hansestadt Lemgo hat im Jahre 1979 für das nordwestliche Teilgebiet der Stadt einen Teilkanalisationentwurf erstellen lassen. Dieser Entwurf sieht zur Entlastung des Hauptsammlers "Mitte", der innerhalb der Wallanlagen verläuft, ein Regenüberlaufbecken im Bereich der Puckewese auf den Flurstücken 239 und 241 der Flur 5 der Gemarkung Lemgo vor. Dieser Standort ergibt sich aus der Geometrie des vorhandenen Kanalnetzes, den topographischen Verhältnissen, sowie durch die notwendige Vorflut (Alter Fluß).

2. Bebauung :

Die Bebauung im Planbereich ist im wesentlichen abgeschlossen. Hier handelt es sich um eine gewachsene Siedlungsstruktur unterschiedlicher Bauformen und Gestaltungselemente, die stark durchgrünt ist.

Die Art der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet" und in einigen Teilbereichen als "Reines Wohngebiet" festgesetzt, um den Bewohnern einen größeren Spielraum für die berufliche Entwicklung und für Freizeitaktivität zu eröffnen. Eine für das Baugebiet unzumutbare Beeinträchtigung kann über § 15 BauNVO wirksam verhindert werden.

Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, daß sich evtl. Gebäudeerweiterungen und Anbauten in ihrer äußeren Gestaltung dem jeweils vorhandenen Hauptgebäude anpassen müssen.

Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf die Eigenart des Gebietes und die vorhandene Siedlungsstruktur. Sie gewährleisten das störungsfreie Einfügen der möglichen Neubebauung in den Baubestand.

Das gesamte Grundstücksareal der "Marianne-Weber-Schule" mit den Flurstücken 122, 126, 374 und 142 (teilweise) ist als Gemeinbedarfsfläche in den Bebauungsplan übernommen und wird somit planungsrechtlich gesichert. Das Flurstück 142 (teilweise) ist in die Gemeinbedarfsfläche mit einbezogen worden um eine direkte Verbindung zur Hauptschule II zu schaffen.

Das Grundstücksareal der Hauptschule II besteht bislang aus den Flurstücken 233 bis 235. Die zur Zeit vorhandenen Freiflächen an der Hauptschule II (Wallschule) reichen für die Bedürfnisse eines geordneten Schulbetriebes nicht aus.

Derzeit wird die Wallschule von ca. 300 Schülern besucht. Nach den Richtlinien des Kultusministers ist je Schüler eine Freifläche von 25 qm, ohne die vom Regierungspräsidenten Detmold geforderten Schulsportanlagen (Kleinspielfelder und leichtathletische Anlagen), bereitzustellen. Die zur Zeit im städtischen Eigentum befindliche Fläche, die für Zwecke der Wallschule genutzt wird, hat eine Größe von insgesamt 6 662 qm. Von dieser Fläche sind mit Gebäuden rund 3 000 qm überbaut. Dabei sind die Verkehrsflächen und gärtnerisch angelegten Flächen noch nicht berücksichtigt. Die somit verbleibende Bewegungsfläche für die Schüler ist nach den Richtlinien zu gering. Die Schüler benötigen während der Schulpausen Flächen, auf denen sie sich frei bewegen können. Die Flächen für den Gemeinbedarf sind aus vorgenannten Gründen um die Flurstücke 149, 232, 235 bis 237 erweitert worden.

Die geplanten Außensportanlagen sollen auch dem unmittelbar benachbarten Marianne-Weber-Gymnasium dienen. Für die gemeinsame Nutzung der Außensportanlagen und weiterer gemeinsamer Einrichtungen beider Schulen muß eine gefahrlose und ausreichende wegemäßige Verbindung zwischen beiden Schulen hergestellt werden. Ein Ausweichen auf andere, der Stadt gehörenden Flächen, ist nicht möglich.

3. Grünflächen :

Im südlichen Planbereich ist die vorhandene Wallanlage (Slavertorwall) als Parkanlage im Bebauungsplan übernommen worden.

4. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden:

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen sind zugunsten der Stadt Lemgo belastet, da hier ein öffentlicher Kanal im Bereich von privaten Grundstücksflächen verlegt werden soll.

5. Versorgung :

Das im Geltungsbereich ausgewiesene Bauland weist bereits überwiegend Bebauung auf, so daß die Versorgung und Entsorgung der noch möglichen Bebauung in vollem Umfang gewährleistet ist. Der Anschluß des Baugebietes an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel ist gegeben.

6. Kosten :

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für:

1. Erschließung :

a) Entwässerung	1.050.000,-- DM
b) Versorgungsleitungen	40.000,-- DM
c) Straßen- und Wegebau (Radwege)	130.000,-- DM

2. Kosten des Grunderwerbs: 800.000,-- DM

3. Abbruch und Entschädigung: 220.000,-- DM

4. Entsorgungsanlagen: 1.200.000,-- DM
(Regenüberlaufbecken)

3.440.000,-- DM

=====

Davon entfallen auf die Gemeinde Kosten von etwa 2.240.000,-- 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.

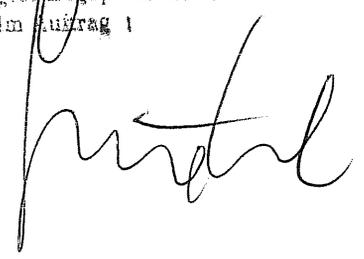
Lemgo, den 27. Juli 1983


Stv. Bürgermeister


I.V. Stadtdirektor

Hat vorgelesen
Detmold, den 23. JAN. 1985
Az.: 35. 21. 11 - 501 Ue. 62
Der Regierungspräsident
im Auftrag





Der Rat der Alten Hansestadt Lemgo
hat in seiner Sitzung am 10. Dez. 1984
beschlossen, die Begründung zum Bebau-
ungsplan 01.07 "Franz-Liszt-Straße"
2. Fassung (Teilplan 1) wie folgt zu
ergänzen:

1. Dem Punkt Allgemeines werden nachfolgende Absätze angefügt:

Zum Planungsverlauf des Bebauungsplanes "Franz-Liszt-Straße" ist folgendes zu bemerken:

Bereits in einem aus dem Jahre 1969 stammenden Planentwurf der infolge der kommunalen Neuordnung nach der Offenlegung jedoch nicht weiter verfolgt wurde, ist eine Erweiterung des Geländes der Wallschule um die Parzelle 232 und 235 vorgesehen. Eine erste Grundstücksverhandlung mit den Eigentümern des Flurstückes 232 fand bereits am 22.05.68 statt. Das Grundstück 235 wurde auf der Basis des Planentwurfes am 26.09.68 erworben.

In der Folgezeit wurde deutlich, daß die genannten Parzellen nicht ausreichen würden, um den Flächenbedarf der Wallschule entsprechend den Schulbaurichtlinien des Landes NRW zu decken. In einem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1974 wurden daher zusätzlich die Parzellen 236 und 237 in die Gemeinbedarfsfläche mit einbezogen.

Gegen diesen Bebauungsplan wurden von Anliegern des Rosengartens Bedenken vorgebracht, die dazu führten, diesen Plan zunächst nicht weiterzuverfolgen.

Eine Überarbeitung des Schulentwicklungsplanes wurde vom Rat in seiner Sitzung vom 17.05.1976 nach vorheriger Abstimmung mit dem Regierungspräsidenten beschlossen. Nach dieser Planung war die Bildung eines Schulzentrums I unter Einschluß des Engelbert-Kämpfer-Gymnasiums, der Marianne-Weber-Schule und der Wallschule vorgesehen. Eine frühere Planung, ein neues Schulzentrum südlich der Berufsschulen im Lüttfeld zu errichten, wurde wegen abnehmender Schülerzahlen aufgegeben. Die beschlossene Schulentwicklungsplanung erforderte die Bereitstellung weiterer Grundstücksflächen im Bereich der Wallschule und der Marianne-Weber-Schule und führte zu einem neuen Planentwurf, der nunmehr zusätzlich die Parzelle 149 und Teile der Parzelle 142 als Gemeinbedarfsfläche festsetzte. Diese Ausweisung soll eine räumliche Verbindung zwischen den Komplexen Wallschule und Marianne-Weber-Schule sicherstellen, wobei zukünftig insbesondere eine wechselseitige schnelle und gefahrlose Nutzung der offenen und gedeckten Schulsportflächen ermöglicht werden soll. Im Abstimmungsverfahren mit dem Regierungspräsidenten spielte diese räumliche Verbindung eine wichtige Rolle und führte dazu, anfänglich bestehende Widerstände der Aufsichtsbehörde gegen die Planungsabsichten der Stadt auszuräumen.

Der Bebauungsplan wurde vom Regierungspräsidenten mit Verfügung vom 31.05.78 genehmigt. Der Versuch, die im Plan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen freihändig zu erwerben, scheiterte. Der Rat faßte daher am 12.11.79 den Beschluß, Enteignungsverfahren einzuleiten. Ein Antrag auf Enteignung wurde am 14.12.79 gestellt. Nach der Verhandlung vor dem Enteignungskommissar am 20.03.80 sah es zunächst so aus, als sei eine gütliche Einigung erreichbar. Diese Hoffnung zerschlug sich jedoch. Mit Datum vom 20.10.80 wurde die Stadt Lemgo durch ausführlich begründeten Beschluß der Enteignungsbehörde in den Besitz der genannten Grundstücksflächen eingewiesen. Hiergegen beantragten einige Grundstückseigentümer eine gerichtliche Entscheidung der Baulandkammer beim Landgericht in Detmold. Parallel dazu strengten sie ein Normenkontrollverfahren beim Oberverwaltungsgericht in Münster mit dem Ziel an, die Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplanes feststellen zu lassen. Das letztgenannte Verfahren endete wie vor dargelegt, mit einer teilweisen Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes durch das Oberverwaltungsgericht.

In dem lt. Beschluß des Rates neu aufzustellenden Bebauungsplan mußten nunmehr auch die Erfordernisse des zwischenzeitlich erarbeiteten Abwasserbeseitigungskonzeptes eingearbeitet werden, was zu einer abermaligen Ausweitung der im Plan enthaltenen Gemeinbedarfsfläche um die Parzellen 239 und 241 nunmehr für Anlagen der Abwasserbeseitigung führte.

Vor Offenlegung des Bebauungsplanes fand am 26.07.83 eine intensive Bürgerbeteiligung statt. Basis dieser Beteiligung konnte selbstverständlich nur der bisherige Planentwurf sein. Im Hinblick auf die dargelegten Planungserfordernisse waren nennenswerte Planalternativen nicht möglich. Die Bürgerversammlung wurde von 22 Anliegern besucht. Mit einer Ausnahme waren alle von dem Flächenanspruch für Gemeinbedarfszwecke betroffenen Anlieger anwesend. Im Hinblick auf die jahrelange, ins Einzelne gehende Diskussion mit den betroffenen Anliegern dürften die Erfordernisse des Gesetzes mehr als erfüllt worden sein.

Entgegen der in der Offenlegung geäußerten Ansicht führt die beabsichtigte Planung keineswegs zur Zerstörung des mit hohem "ökologischen Wert ausgestatteten Wohngebietes". Im Bereich des Bebauungsplangebietes "Franz-Liszt-Straße" (Teilpläne 1 und 2) befinden sich seit vielen Jahren 3 Schulen, 1 zentrale Vermittlungsstelle der Deutschen Bundespost, 1 stillgelegte Möbelfabrik. Darüberhinaus gibt es in diesem Bereich einige Handwerksbetriebe. Planungsabsicht ist es, dieses Nebeneinander verschiedenen Nutzungen zu ordnen und durch planerische Maßnahmen gegenseitige Störungen zu minimieren. Planungsabsicht ist es darüberhinaus, das Gelände der nicht mehr genutzten Möbelfabrik langfristig einer Wohnnutzung zuzuführen. Gerade der notwendige Schutz vorhandener Wohnbebauung vor Störungen, die von den bestehenden Schulen ausgehen könnten, erfordert entsprechende Freiflächen.

2. Dem Punkt Bebauung wird nachfolgender Absatz angefügt:

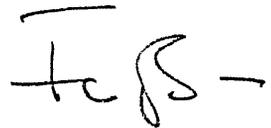
Der mögliche Wunsch der Eigentümer, die im Bebauungsplan innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen gelegenen privaten Grundstücksflächen eventuell mit Wohnhäusern zu bebauen, kann nicht berücksichtigt werden, da hier ausreichende Freiflächen, wie in der Begründung eingehend erläutert, für die Gemeinbedarfsflächen im öffentlichen Interesse benötigt werden.

Lemgo, den

14. 12. 1984



Bürgermeister



I.V. Stadtdirektor