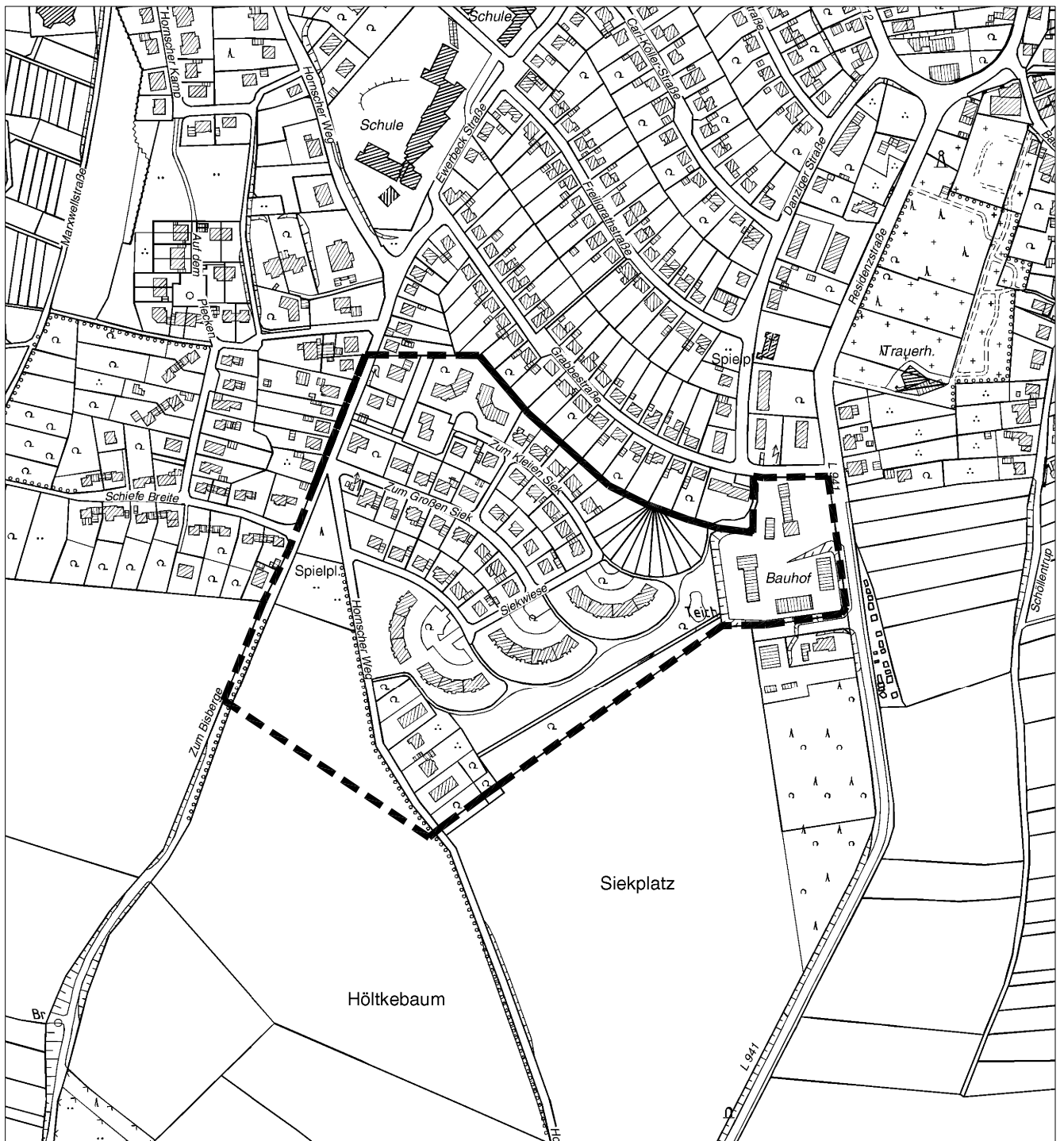




Bebauungsplan Nr. 26 02.13 Teilplan 1 "Östliche Schiefe Breite/Hornscher Weg"

Begründung



Begründung

zum Bebauungsplan 02.13 "Östliche Schiefe Breite/Hornscher Weg"
(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 Baugesetzbuch erforderlichen Maßnahmen gebildet werden.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 23. Oktober 1990 die öffentliche Auslegung des Planes 02.13 "Östliche Schiefe Breite/Hornscher Weg" beschlossen.

In Lemgo herrscht zur Zeit, auch aufgrund sehr hoher Zuzugsquoten von Aus- und Übersiedlern, Wohnungsknappheit und Mangel an erschlossenen, verfügbaren Baugrundstücken.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie die Nachfrage nach Mietwohnungen im freien und sozialen Wohnungsbau soll mit verschiedenen Bebauungseinheiten bedarfsentsprechend gedeckt werden.

Das Gelände "Östliche Schiefe Breite/Hornscher Weg" liegt im Südosten Lemgos, im Ortsteil Brake, zwischen L 941 Residenzstraße und dem Hornschen Weg und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet schließt im Norden und Nordwesten an eine vorhandene Wohnbebauung an.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt weist den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Teilen als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche aus.

1.0 Erschließung

Als Ergebnis der Abwägung von frühzeitiger Beteiligung der TÖB und frühzeitiger Bürgerbeteiligung erfolgt die Anbindung für motorisierten Verkehr über den Hornschen Weg. Auf eine Anbindung an die Residenzstraße wird aus Gründen des Landschaftschutzes verzichtet. Nur so kann die Siekmulde erhalten und renaturiert werden. Ferner wird Durchgangsverkehr zwischen Residenzstraße und Hornschem Weg auf diese Weise vermieden.

Die "innere" Erschließung des Gebietes erfolgt über drei parallel zum Hang verlaufende "Wohnstraßen", A, B, C, die im Bereich der Hausgruppen im Südosten miteinander verbunden sind.

Die Verkehrsflächen gliedern sich in der Regel in eine 3,25 m breite, asphaltierte Fahrbahn, die gemeinsam von Radfahrern, Kraftfahrzeugen sowie Fußgängern genutzt werden soll (nur die mittlere Wohnstraße erhält einen separaten Fußweg) und beidseitig angeordneten Rasen-Pflasterstreifen von 1,75 m Breite, für Besucherstellplätze und Bäume. (Entsprechend Grünordnungsplan). Der Begegnungsverkehr wird durch die Randpflasterstreifen ermöglicht.

Der flächensparende Ausbau zwingt zum langsamen und vorsichtigen Fahren und trägt zur Sicherheit und Wohnruhe bei.

Fußläufige Verbindungen zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs im Bereich der Grabbe-/Residenzstraße und an der Ewerbeckstraße sind geplant: Die fußläufige Verbindung zur Grabbestraße verläuft über Teilflächen des Bauhofes des LSBA-Bielefeld und zum Teil außerhalb des B-Plan-Gebietes auf dem Grundstück eines Mehrfamilienhauses. Diese Trassenführung ist mit den betroffenen Nutzern und Eigentümern abgestimmt.

Der Fußweg entlang der südlichen und südöstlichen Gärten des II-geschossigen Mietwohnbaus stellt den Abschluß der Siedlung zur Landschaft dar. Er soll sowohl die Funktion des "Schubkarrenganges" erfüllen, als auch eine Fußwegeverbindung vom Grünbereich "Biesterberg" über die Spielplatzfläche am Hornschen Weg zur Ortsmitte Brakes sein.

Der Ausbau dieses Weges soll, der Funktion angemessen, als wassergebundene Decke erfolgen.

Der Aufbau des "Hornschen Weges" (Profil wie Planstr. B) erfolgt nur bis zur Planstraße A, ab hier besteht eine eingeschränkte Fahrmöglichkeit für die Anlieger der Hofstelle. Hinter der Hofstelle verhindert eine Schranke die Durchfahrt zur Residenzstraße.

Der Bauhof der Straßenmeisterei wird von der Residenzstraße aus erschlossen.

2.0 Bebauung

Der Bebauungsplan setzt für Teile des Plangebietes allgemeines Wohngebiet fest. Damit wird der Charakter des nördlich angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht:

- 2.1 die Errichtung von Einfamilienhäusern in offener Bauweise, als 1geschossige Straßenrandbebauung.
- 2.2 im nördlichen Teil des Plangebietes - im Bereich des Wendeplatzes, Planstraße C - eine 2geschossige Bebauung (Mietwohnungen), die eine Platzsituation schafft.

- 2.3 Südlich, im Bereich der Siekmulde, ist eine 2geschossige, halbkreisförmige Hausgruppenbebauung (geschlossene Bebauung) angeordnet. Sie bildet den Siedlungsrand.

Ferner wird im westlichen Teil eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt. Damit soll die Versorgung dieses und angrenzender Siedlungsgebiete mit Kindergartenplätzen gesichert werden.

Die Fläche des Bauhofes des LSBA-Bielefeld wird gemäß § 7, Abs. 4, STR WG NW, als Straßenfläche festgesetzt.

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich u. a. an der Topographie und berücksichtigt die Lage am Siedlungsrand. Das Konzept soll durch die gestalterischen Festsetzungen wie Firstrichtung, Dachneigung unterstützt werden.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen für Gebäude und Freiflächen wird ein einheitlicher Charakter der Siedlung erreicht.

3.0 Begrünung

Für das den Siedlungsrand markierende Bebauungsplangebiet hat die Einordnung in die Landschaft sowie die Erhaltung und Schaffung von Lebensraum für Vögel und andere Kleintiere einen besonderen Stellenwert.

Es wird deshalb ein Grünordnungsplan für das gesamte Gebiet aufgestellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Im Grünordnungsplan sind die naturnahe Gestaltung und ökologische Aufwertung der Siekmulde und der westlich an den Hornschen Weg angrenzenden öffentlichen Grünfläche einschl. der darin eingebundenen, erforderlichen Kinderspielplätze und Spielflächen festgesetzt.

A) Landschaftlicher Grünzug mit der Einbindung des vorh. Sieks

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie werden im Siek Retentionsmulden angelegt, die das natürliche Sickerwasser in Teilen aufnehmen. Die Bepflanzung der übergreifenden Bereiche zur Landschaft hin besteht aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation. Randwege und Spielbereiche werden im Grünordnungsplan festgesetzt.

Das Flurstück 15 ist gem. § 47 LG geschützter Landschaftsbestandteil. Es ist als Vogelschutzgehölz bestimmt. Dies steht einer forstwirtschaftlichen Nutzung entgegen. Lage, Größe und Beschaffenheit der Fläche sprechen ebenfalls gegen eine rein forstwirtschaftliche Nutzung. Im Interesse des Naturschutzes und einer ökologisch orientierten Stadtplanung ist die Umwidmung der Fläche in einen geschützten Landschaftsbestandteil mit Bestimmung "Vogelschutzgehölz" nicht nur sinnvoll, sondern auch notwendig.

B) Straßenraum- und Wegegestaltung

Der gesamte Straßenraum im Bereich des Bebauungsplanes soll im Sinne der Grünordnungsplanung nur wenige, schmale, versiegelte Flächen enthalten, wobei die PKW-Standplätze als temporär befahrbare Rasenpflasterfläche ausgebaut werden. Für die Art der Bepflanzung werden im Grünordnungsplan Empfehlungen ausgesprochen.

4.0 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Beckenbauer, vom 23.11.1990, hat ergeben, daß die durch den Bauhof des LSBA-Bielefeld zu erwartende Lärmbelastung keine aktiven Schallschutzmaßnahmen notwendig macht. Für die nordöstliche 2geschossige Wohnhausgruppe werden jedoch passive Lärmschutz-

maßnahmen z. B. in Form von Isolierverglasung gefordert.

Die Schallschutzuntersuchung vom 23.11.1990 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.0 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme, Elektrizität und Trinkwasser ist gewährleistet.

Die kanalmäßige Erschließung des Bebauungsgebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Der Planbereich wird dabei an die Mischwasserkanalisation "Hornscher Weg/Krügerkamp", die im weiteren Verlauf an den Hauptsammler "Süd" angebunden ist, angeschlossen.

Zeitgleich mit der inneren Erschließung des Baugebietes wird der nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Regenüberlauf "RÜ 23" (Alter Sandfang) durch ein Regenüberlaufbecken ersetzt und damit die Voraussetzung für weitere Erschließungen im Einzugsgebiet des Hauptsammlers "Süd" geschaffen.

Die Sammlung des Oberflächenwassers soll teilweise (nordöstliche Hausgruppen) in einem Teich erfolgen (im Bereich des Sieks), um Abflußspitzen in der Regenwasserkanalisation zu vermeiden bzw. zu vergleichmäßigen. Diese Teichanlage ist Bestandteil der Kanalisation. Der Ablauf des dort gesammelten Wassers erfolgt in das mit Rententionsmulden versehene Siek. Die dazu notwendige wasserrechtliche Genehmigung wird in einem gesonderten Verfahren beantragt.

Der Beginn der Arbeiten an der inneren Erschließung und die Demontage der 30kV-Oberleitung soll zeitgleich mit dem Baubeginn des Regenüberlaufbeckens "Alter Sandfang" im Laufe des Jahres 1991 erfolgen.

Für die Übergangszeit von ca. 5 Jahren wird ein mobiles Blockheizwerk zur Fernwärmeversorgung aufgestellt. Danach soll der Anschluß an das Fernwärmenetz erfolgen.

6.0 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen werden zugunsten der Stadt Lemgo und der Versorgungsunternehmen belastet, da hier Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Versorgungsleitungen liegen.

7.0 Durchführung

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

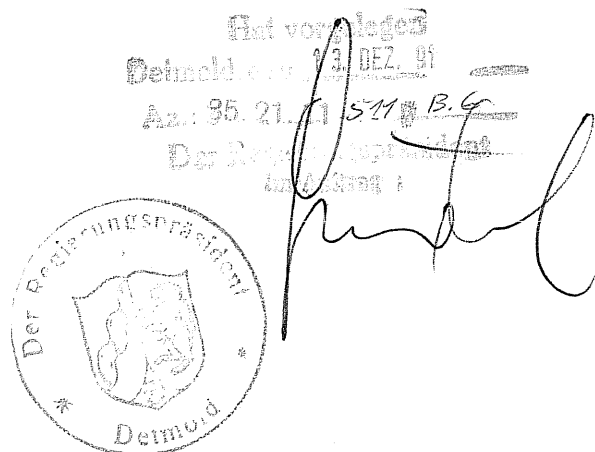
Lemgo, den 02.07.1991


(Wilmbusse)
Bürgermeister

I. V.


(Scheuer)

1. Beigeordnete



Ergänzung der Begründung

"Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Als Eingriff im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz gilt bei dieser Planung lediglich der Straßenneubau.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich z.Z. um eine ausgeräumte Ackerfläche. Wertvolle Biotope und Waldflächen werden von dem Eingriff nicht betroffen.

Um den Eingriff bzw. seine Auswirkungen zu minimieren, wurde sowohl das Erschließungskonzept als auch der Ausbaustandard (Querschnitt) so gewählt, daß möglichst wenig Flächen versiegelt werden bzw. der Anteil an vollversiegelten Flächen gering gehalten wird.

Dazu dienen folgende Maßnahmen:

1. Die Querschnittsausbildung mit durchgehender Fahrbahn von lediglich 3,25 m Breite und Ausweich- und Mehrzweckstreifen auf Rasenfugensteinen von 1,75 m bzw. 2 x 1,00 m.
D.h. Reduzierung der Vollversiegelung auf ca. 65 % der gesamten Straßenfläche.
2. Ausführung des Parkstreifens und der Randbereiche des Gehweges (Planstraße B) in Rasenfugensteinen.
3. Begrünung der Straßenränder mit Bäumen (Baumscheiben 2 x 2) und Hecken.
4. Ausbildung der Rad- und Fußwege am Siedlungsrand mit wassergebundener Decke.

Daraus resultiert eine Fläche von $\sim 2.600 \text{ m}^2$ mit Versiegelungsgrad von 100 % und eine Fläche von 2.100 m^2 mit Versiegelungsgrad von $\sim 70 \%$ (Rasenfugensteine).

Die gesamte versiegelte Fläche beträgt daher ca. 4.100 m^2 .

Der Eingriff soll auf der im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen bzw. Bindung für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. festgesetzten Fläche ausgeglichen werden.

Die hier zur Verfügung stehenden $\sim 10.700 \text{ m}^2$ sollen entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes bepflanzt werden.

Die Renaturierung der Siekmulde und Bepflanzung mit der potentiell natürlichen Vegetation führt zur ökologischen Aufwertung der Ackerfläche.

Bei einem Flächenverhältnis von 1 : 2,5 (Eingriff: Ausgleichsmaßnahmen) wird der Eingriff voll ausgeglichen."