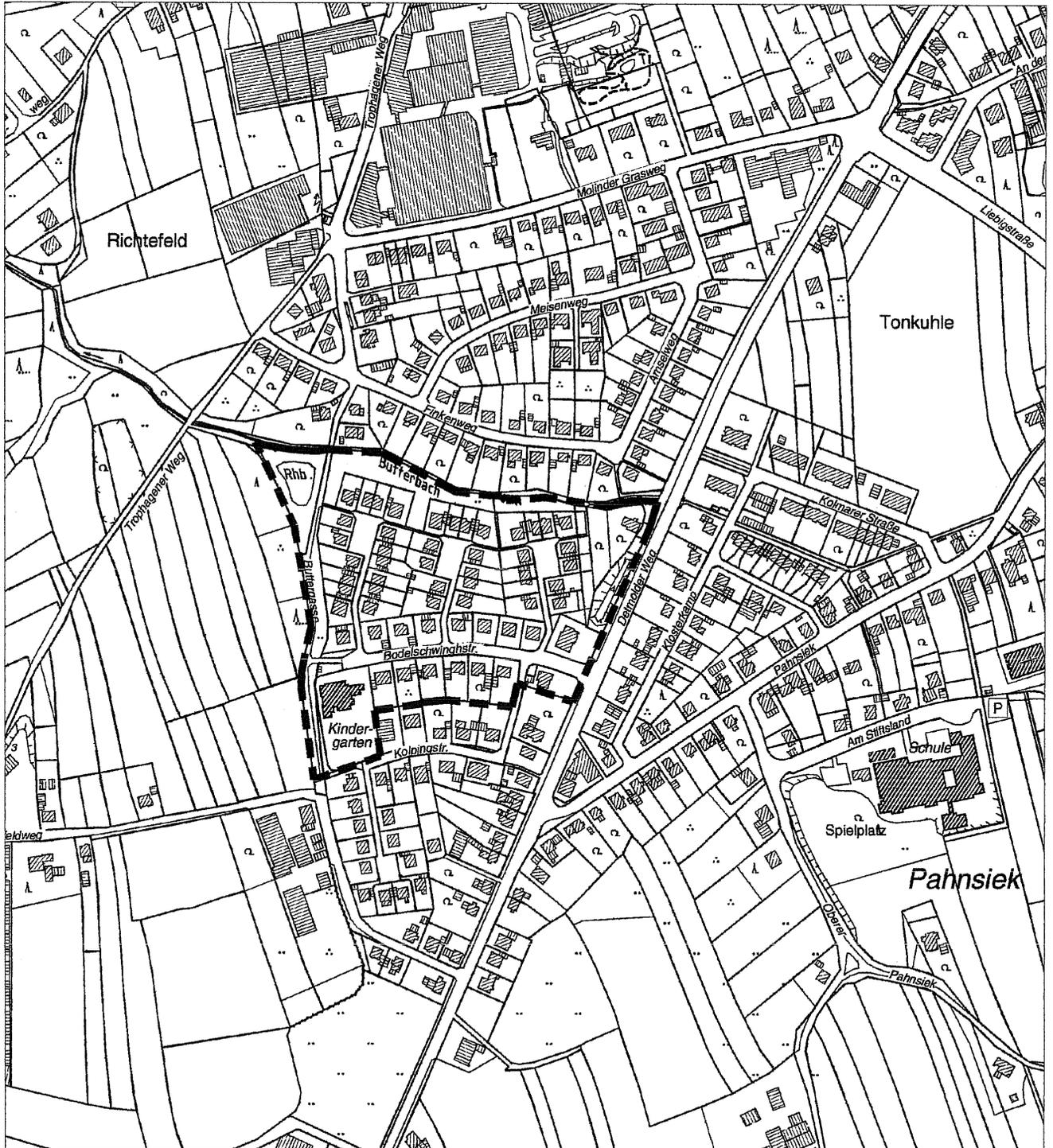




Bebauungsplan Nr. 26 01.29a "Auf dem Freien Stuhle"

Begründung



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.29a
"Auf dem Freien Stuhle"
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 24.02.92 die öffentliche Auslegung des Planes Nr. 01.29a "Auf dem Freien Stuhle" beschlossen.

Während der öffentlichen Auslegung geäußerte Anregungen und Bedenken führten zur Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung.

Das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung macht das Abweichen vom ursprünglichen Plankonzept notwendig. Nach Überarbeitung der Planungen kommt der Bebauungsplan laut Ratsbeschluß vom 14.12.92 zur erneuten öffentlichen Auslegung.

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

Die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Bebauung mit Einfamilien-, Ketten-, Doppelsowie Zweifamilienhäusern soll mit verschiedenen Bebauungseinheiten bedarfsgerecht gedeckt werden.

Das Gelände liegt im Südwesten Lemgos, zwischen Detmolder Weg und Buttergasse und wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Planbereich befindet sich ein Gartengrundstück. Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an eine vorhandene Wohnbebauung an. Die nördliche Grenze bildet der Butterbach.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt weist den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im überwiegenden Teil als Wohngebiet aus.

Im Bereich des bestehenden Kindergartens ist eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen ausgewiesen.

Das bestehende Gartengrundstück im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt.

1. Erschließung

Die Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr erfolgt in Nord-Süd-Richtung über die im Bebauungsplan als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (§ 9.1.25b BauGB), sowie die im nördlichen Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9.1.20 BauGB) festgesetzten Bereiche der Buttergasse, einem historischen Hohlweg mit ausgeprägtem Baum- und Gehölzbestand. Diese straßenunabhängige Wegführung ist ausschließlich dem nichtmotorisierten Verkehr vorbehalten.

Eine weitere Anbindung bietet der Fußweg entlang des Detmolder Weges.

In Ost-West Richtung ziehen sich 2 Linien durch das Plangebiet.

Dies sind:

1. Der Fußweg entlang der Bodelschwinghstraße, zwischen Detmolder Weg und Kindergarten.
2. Der im Quartier verlaufende Fußweg, der die Wendepunkte miteinander verbindet und im Osten an dem Fußweg am Detmolder Weg, im Westen an der Buttergasse endet.

Dieser Weg stellt für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes eine wichtige Qualität dar. Er sichert Fußgängern und Radfahrern kurze Wege speziell Richtung Norden.

Beide Linien sind durch die Mischverkehrsflächen in Nord-Süd-Richtung miteinander verbunden.

Die durchschnittliche Fußwegeentfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs am Detmolder Weg beträgt ca. 250 Meter.

Die Anbindung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt vom Detmolder Weg, der jetzigen B 238.

Die Gestaltung der Einmündung der Bodelschwinghstraße in die B 238 wurde mit dem Landesstraßenbauamt abgestimmt und der Knotenpunktentwurf ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausbau der Einmündung soll mit Beginn der inneren Erschließung erfolgen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bodelschwinghstraße bzw. drei von ihr abgehende Wohnstraßen.

Die Verkehrsflächen gliedern sich in der Regel in eine 3,25 m breite asphaltierte Fahrbahn, mit je 1m breiten beidseitigen Rasenpflasterstreifen, die im Bereich der Stichstraßen gemeinsam von Fußgängern, Radfahren und Kraftfahrzeugen genutzt werden soll.

Der Begegnungsverkehr wird durch die Rasenpflasterstreifen ermöglicht.

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

Nur die Bodelschwinghstraße erhält nach dem Trennprinzip einen anderen Querschnitt. Auch hier ist die Fahrbahn in Asphaltband und Rasenpflasterstreifen gegliedert. Hinzukommen auf der südlichen Seite ein mit Bäumen durchsetzter Parkstreifen, dahinter der separate Gehweg. Dies geschieht unter besonderer Berücksichtigung des Kindergartens.

Die bestehende Sparkasse an der Ecke Detmolder Weg/ Bodelschwinghstraße wird weiterhin von der Bodelschwinghstraße erschlossen.

Die im Gestaltungsplan dargestellten Straßenprofile haben lediglich nachrichtlichen Charakter. Der endgültige Ausbau wird in den Ausführungsplänen geregelt.

2. Bebauung

Der Bebauungsplan sieht im gesamten Siedlungsbereich Allgemeines Wohngebiet vor. Damit wird der Charakter des südlich angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht :

1. Die Errichtung von Zweifamilienhäusern in offener Bauweise, als II-geschossige Straßenrandbebauung entlang der Bodelschwinghstraße.
2. Im nördlichen Teil des Plangebietes, entlang der Wohnstraßen, die I-geschossige Bebauung mit Kettenhäusern.
3. Als Kopfbauten der Wendeplätze Einzel- und Doppelhäuser in I-geschossiger Bauweise.

Ferner sichert der Bebauungsplan den Bestand der vorhandenen I- bzw. II-geschossigen Wohngebäude.

Außerdem wird im süd-westlichen Teil eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt. Damit soll die Versorgung dieses und angrenzender Siedlungsgebiete (westliche Lemgoer Südstadt) mit Kindergartenplätzen gesichert werden.

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich u.a. an der Topographie und berücksichtigt die Lage an Hohlweg und Bachlauf.

Das Konzept soll durch die gestalterischen Festsetzungen wie Firstrichtung, Dachneigung etc. unterstützt werden.

Durch die gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude soll ein einheitlicher Charakter der Siedlung erreicht werden.

3. Grünelemente

Zielstellungen der Planung sind die Verflechtung des Siedlungsgefüges mit dem Naturraum, sowie die Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Vögel und andere Kleintiere.

Dazu sollen die vorhandenen Grünelemente (Gehölzbewuchs beidseitig des Hohlwegs, Bachlauf mit z.Zt. sehr schmaler Uferzone) erhalten bzw. ökologisch aufgewertet werden und neue Grünelemente (Grünstreifen zwischen Butterbach und nördlichem Siedlungsrand mit Verknüpfungsbereichen zu den privaten Gartenflächen im Inneren der Siedlung; Teichanlage im Schnittpunkt der Grünzüge Butterbach/ Buttergasse) geschaffen werden.

Das nord-westlich an die Buttergasse angrenzende Gartengrundstück soll, auch in Entsprechung mit dem Flächennutzungsplan und dem Rahmenplanentwurf für die Lemgoer Südstadt, Teil der entlang des Butterbaches durchgehenden Grünfläche werden. Auf den Entwässerungsentwurf abgestimmt (siehe auch Punkt 6 der Begründung), soll dort eine Teichanlage entstehen.

Die naturnah zu gestaltenden und ökologisch aufzuwertenden Flächen (Uferrandzone, z.Zt. Acker und die nördliche Teilfläche der Buttergasse) werden gemäß § 9.1.20 BauGB fest-gesetzt (siehe auch Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft).

Der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegte Streifen muß von Bepflanzungen frei gehalten bleiben, da sich dort der Hauptsammler "Butterbach" befindet. Es ist nicht vorgesehen, dort einen befestigten Geh- Fahrweg anzulegen.

Der bestehende Bewuchs entlang der Buttergasse soll durch Festsetzung gem. § 9.1.25b BauGB (Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) gesichert werden.

Eine kleine, sich am Ende der Bodelschwingstraße anschließende Fläche soll entsprechend bepflanzt werden, um einen Übergang vom nördlichen zum südlichen Hohlwegbewuchs zu schaffen. Diese Fläche und die bestehende Gartenfläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes werden gemäß § 9.1.25a BauGB (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Hier soll eine standort-gerechte Bepflanzung erfolgen.

Es soll auf einen Grünordnungsplan verzichtet werden.

Grünplanerische Maßnahmen im Bereich der privaten Flächen werden den Bauherren lediglich empfohlen (in Form eines Info- Blattes).

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.Zt. um eine ausgeräumte Ackerfläche. Wertvolle Biotope und Waldflächen werden dabei nicht in Anspruch genommen.

Um den Eingriff zu minimieren bzw. seine Auswirkungen zu mindern, wurde sowohl das Erschließungskonzept, als auch der Ausbaustandart (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 aus Rasenfugensteinen von 1,75 m bzw. 2 x 1,00 m.
Das bedeutet eine Reduzierung der Vollversiegelung auf 65% bezogen auf die gesamte Straßenfläche.
2. Ausführung des Parkstreifens und der Randbereiche des Gehweges in der Bodelschwingstraße in Rasenfugensteinen.
3. Begrünung der Straßenränder und Wendeplätze mit Bäumen (Baumscheiben ca. 2 x 2 m)
4. Beibehaltung der jetzigen Wegebreite der Buttergasse von ca. 1,20 m.

Daraus resultiert eine Fläche von ca. 3000 qm mit Versiegelungsgrad von 100% und eine Fläche von ca. 1500 qm mit Versiegelungsgrad von 70% (Rasenfugensteine). Die gesamte versiegelte Fläche beträgt daher ca. 4050 qm.

Minderungsmaßnahmen im privaten Bereich, wie Laubhecken, begrünte Dächer bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie die Begrenzung der Versiegelung von Grundstück und Zufahrt sind nicht festgesetzt.

Sie werden lediglich als Empfehlung ausgesprochen (in Form eines Info-Blattes).

****** ~~Der Eingriff soll auf den im Bebauungsplan gem. § 9.1.20 BauGB festgesetzten Flächen von ca. 4300 qm ausgeglichen werden.~~

(Die Stadt Lemgo beabsichtigt die Flächen, die nicht in ihrem Besitz sind, zu erwerben bzw. grundbuchliche Absicherungen zu treffen. Eigentümer dieser Flächen sind vorwiegend die Stadt Lemgo und die ausführenden Bau- bzw. Wohnungsunternehmen, also die Verursacher des Eingriffes.)

Die Renaturierung des Gewässerrandes (z.Zt. ausgeräumte Ackerfläche) und die Bepflanzung des derzeitigen Gartengrundstückes mit der potentiell natürlichen Vegetation führt zur ökologischen Aufwertung der Flächen.

Bei einem Flächen-verhältnis von ca 1:1 (Ausgleich zu Eingriff) wird der Eingriff ausgeglichen.

Detaillierte Aussagen, in Form eines mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Ausführungskonzeptes zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, sollen erst getroffen werden, wenn sich der Eingriff konkretisiert, d.h. mit Beginn des Straßenbaues.

****** geändert lt. Ratsbeschluss vom 21.06.93: Der Eingriff soll auf den im Bebauungsplan gem. § 9.1.20 BauGB festgesetzten Flächen von ca. 3.500 qm ausgeglichen werden.

4. Altablagerung

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung 3919 MB 68 "Detmolder Weg/Bodelschwinghstraße". Die Ablagerung ist als solche erfasst.

Um von dieser Altablagerung möglicherweise auf eine Wohnbebauung ausgehende Gefährdungen auszuschließen, wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Gefährdungsabschätzung von März 1991 liegt in Form eines Untersuchungsberichtes vor.

Der Untersuchungsbericht ist dem Kreis Lippe und dem StAWA Minden zugegangen und ist während der erneuten öffentlichen Auslegung einsehbar.

Zum Untersuchungsbericht:

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung der Altablagerung "Detmolder Weg/Bodelschwinghstraße" wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Auswertung vorliegender Unterlagen:

1. Umfeldanalyse der Altablagerung 3919 MB 68 "Detmolder Weg/Bodelschwinghstraße"
(bearbeitet von der Stadt Lemgo, Februar 1989).

2. Untersuchungsbericht zur Altablagerung 3919 MB 68 "Detmolder Weg/Bodelschwinghstraße", Geo-Informetric, Mai 1990.

- 19 Rammkernsondierungen im Bereich der Altablagerung zur Erkundung des Untersuchungsaufbaus und zur Einrichtung von Gasmeßstellen.

- Beprobung des Bodens und Untersuchung auf ausgewählte Parameter.

- Vor-Ort- und Laboruntersuchungen der Bodenluft auf Methan und ausgewählte Spurengase.

Grundwasseruntersuchungen waren nicht Gegenstand der hier durchgeführten Untersuchungen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind wie folgt:

- Die Altablagerung erstreckt sich über eine Länge von ca. 170 m im Verlauf des Detmolder Weges. Die Breite beträgt im nördlichen Teil max. 20 m, im südlichen ca. 40 m. Die nördlichere unbebaute Fläche (ehem. Bachbett) wurde ca. 2 m mächtig mit Bodenaushub, der sehr geringe Bauschuttbeimengungen enthält, aufgefüllt.

Der südliche, z.T. bebaute Teil der Altablagerung ist max. 40 m breit und ca. 3,0 m mächtig. Das Auffüllungsmaterial besteht aus z.T. stark kiesigem Sand mit Bau-schutt i.w.S.

-Sowohl im unbebauten nördlichen Teil der Altablagerung wie auch in den Gärten des südlichen (hier ab 0,3 m Tiefe) ist eine Belastung des Bodens mit Kupfer und Zink nachweisbar, wobei die Schwellenwerte des " Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden" der LÖLF NW z.T. erheblich überschritten werden. Im südlichen Teil tritt mit zunehmender Tiefe eine Schwermetallbelastung durch Blei, Cadmium, Quecksilber (wurde nur bei der ersten Untersuchung im April 1990 festgestellt) hinzu.

-Eine Belastung der Bodenluft mit Spurengasen wurde nicht festgestellt.

-Methan in der Bodenluft konnte labortechnisch nicht nachgewiesen werden.

Eine Wohnbebauung ist nach Ansicht der Gutachter bei Einhaltung folgender Maßnahmen vertretbar :

1. Abdeckung des kontaminierten Bodens im Bereich zukünftiger Gärten mit unbelastetem Material (Abdeckungsmächtigkeit mind. 1,0 m.)
2. Bei Auskoffering der Auffüllung Verwendung des Materials im Straßenbau oder Deponierung auf einer Bodenaushubdeponie (Deponieklasse 1).
3. Entnahme und Untersuchung von Aufwuchsproben von Nutzpflanzen aus dem Gartenbereich der Altablagerung.
4. Vermeidung von Verschleppung von kontaminierten Boden bei Erdarbeiten o.ä. im südlichen Bereich der Altablagerung.

Die Maßnahmen 1, 2 und 4 sind in die Bauscheine aufzunehmen und von den Bauherren zu beachten.

Die Maßnahmen 2 und 3 sind von der Stadt Lemgo durchzuführen bzw. wurden bei erneuter Planerarbeitung bereits berücksichtigt.

Die Festsetzung des Verzichts auf Keller bei den Gebäuden Bodelschwinghstr. 2 und 3 wurde getroffen, um eine Gefährdung durch Sickerwasser bzw. Gasimmission von vornherein auszuschließen und eine Verlagerung des Verfüllungsmaterials zu verhindern.

Die jetzt zur 2. Öffentlichen Auslegung kommende Planung sieht jedoch in Teilbereichen der Altablagerung keine Festsetzung von zusätzlichen überbaubaren Flächen vor, da hier aus schalltechnischen Gründen ein Lärmschutzwall errichtet werden soll.

5. Schallschutz

Um die vom Kfz-Verkehr des Detmolder Weges (B 238) ausgehenden Schallimmissionen abschätzen zu können, wurde eine Untersuchung durchgeführt. Das Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung liegt vor. Es wurden dabei der Istzustand (Zählung 1990), sowie der Zustand nach Bau des südlichen Teils der B 238n und des Südrings (Prognose 2000) berechnet.

Der Untersuchungsbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist im Planungsamt einsehbar.

Die ursprüngliche Plankonzeption mit 3 neuen Gebäuden am Detmolder Weg (zwischen Detmolder Weg 62 und Bodelschwinghstr. 2) wurde nach Abwägung der in der Untersuchung diskutierten Alternativen aufgegeben.

Zur Ausführung der alten Konzeption bei der Ist-Belastung wäre die Errichtung einer 5 m hohen Lärmschutzwand unmittelbar an der Straße, sowie von zwei 4 m hohen seitlichen Wänden notwendig gewesen. Dennoch wäre die Einhaltung der zulässigen Lärmpegel nur

In den Erdgeschossen gewährleistet. Für die Obergeschosse müsste trotzdem passiver Lärmschutz (Lärmschutzverglasung, mechanische Belüftung) entsprechend den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt werden. Die Qualität der 3 Gebäude wäre durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen stark reduziert und durch die Verbauung der Blickbezüge in 3 Himmelsrichtungen unzumutbar.

Als Alternative wurde eine neue Variante untersucht, die auf die 3 Gebäude verzichtet. Sie sieht statt dessen eine Lärmschutz-Wall/ Wand Kombination mit 3 m Wall + 1 m Wand, sowie an der nördlichen Grenze des Flurstück 490 eine Wand von 3.50 m vor. Auch bei dieser Variante sind passive Lärmschutzmaßnahmen in den Obergeschossen der am östlichsten gelegenen Wohngruppe notwendig.

Gegen die alte Konzeption sprechen neben der massiven Beeinträchtigung der Häuser durch die 5 m hohe Wand, die äußerst negative Wirkung auf das Stadtbild. Die städtebaulich weitaus besser vertretbare neue Konzeption läßt sich auf städtischen Grundstücken realisieren.

Die auf dem begrünten 3 m hohen Wall errichtete Wand von 1m läßt sich später, im Prognosefall 2000, wieder demontieren.

Unabhängig davon ist für die Erd- und Obergeschosse der bestehenden Häuser Bodelschwinghstraße 2 und 3 sowie Detmolder Weg 62 passiver Lärmschutz zur Einhaltung der zulässigen Lärmpegel notwendig und daher im Bebauungsplan festgesetzt. Zu den Details des passiven Lärmschutzes führt die schalltechnische Untersuchung umfassend aus.

6. Versorgung / Entsorgung

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

Zusätzlich zu dem auf dem Gelände des Kindergartens bestehenden, wird für die Übergangszeit von ca. 5 Jahren ein mobiles Blockheizkraftwerk zur Fernwärmeversorgung errichtet.

Danach soll der Anschluß an das Fernwärmenetz erfolgen.

Am nordöstlichen Ende der Bodelschwinghstr. wird eine Fläche für die Abfallwirtschaft festgesetzt. Dort sollen Mehrkammerbehälter zur Abfalltrennung bzw. Glascontainer aufgestellt werden. Dieser relativ zentrale Standort führt zu den geringsten Störungen, da er nur an das Sparkassengrundstück angrenzt. Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwassersammler "Butterbach" auf kürzestem Wege zugeführt.

Zur Zeit 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 Erschließung im Einzugsgebiet des Hauptsammlers "Süd" geschaffen. Das Niederschlagswasser wird in den Straßenkanälen gesammelt und in einen Teich eingeleitet, um eine mechanische Reinigung zu erreichen und um Abflußspitzen im Gewässer zu vermeiden bzw. zu vergleichmäßigen. Diese Teichanlage ist Bestandteil der Regenwasserkanalisation. Der Ablauf des dort gesammelten Wassers erfolgt in den Butterbach. Die dazu notwendige wasserrechtliche Genehmigung wird in einem gesonderten Verfahren beantragt.

7. Flächen die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastet werden

Die im Bebauungsplan gem. §9.1.21 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.

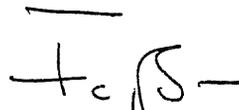
8. Durchführung

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 7. 1. 1993



(Wilmbusse)
Bürgermeister



(Fasshauer)
Staddirektor

Eintragsamt
Betr. d. d. 21 NOV. 93
Az.: 35 21 11 57.05 279
Der ...
...

