



Bebauungsplan Nr. 26 01.20c "Chemnitzer Straße Nord/Flachsrottenweg"

Begründung



Begründung zum Bebauungsplan 01.20 c
"Chemnitzer Straße Nord/Flachsrottenweg"
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.

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

Um dem akuten Bedarf gerecht zu werden, soll durch diesen Bebauungsplan unter Anwendung des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes schnell eine Fläche der Bebauung zugeführt werden.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Bebauung mit Einfamilienhäusern soll mit kleinen Bebauungseinheiten bedarfsentsprechend in verschiedenen Stadtbereichen gedeckt werden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche des Plangebietes nördlich "Flachsrottenweg" und östlich "Chemnitzer Straße" wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt, während es sich westlich der "Chemnitzer Straße" um Brachland handelt.

An das Plangebiet schließen im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen und Süden ein Wohngebiet an.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes befinden sich mehrere Altablagerungen:

- 1) im Verlauf der Straße "Flachsrottenweg",
- 2) ca. 5,0 m südlich des "Flachsrottenweges".

Die Ablagerungen sind als solche erfaßt.

- Zu 1) : Der ehemalige Hohlweg "Flachsrottenweg" wurde 1955 bis 1960 - soweit bekannt ist - mit Bauschutt und Bodenaushub teilweise verfüllt.
- Zu 2) : Nach dem momentanen Kenntnisstand sind die Flachsrottenweg-Gräben südlich des Flachsrottenweges bereits um die Jahrhundertwende verfüllt worden. Beim Kanalbau in der "Chemnitzer Straße" 1986 wurden keine Unterschiede in der Bodenstruktur erkennbar.

Um von diesen Altablagerungen ausgehende Gefährdungen auszuschließen, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Eine endgültige Entscheidung über die Bebaubarkeit des Gebietes in der geplanten Art kann erst getroffen werden, wenn sicher ist, daß von den Altablagerungen keine Gefährdungen ausgehen .

Wegen der aus Gründen des akuten Wohnungsbedarfs gebotenen Eile ist es erforderlich, die o.g. Gefährdungsabschätzung parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

1. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Westen über den "Flachsrottenweg" und die "Handwerker Straße" sowie von Süden über die "Chemnitzer Straße".

Der Erstausbau der Straße im Plangebiet erfolgte bereits 1986 gemäß § 125 Bundesbaugesetz.

Aufgrund geänderter Zielstellungen wird angestrebt, die sehr breiten Straßenparzellen so zu gestalten, daß optisch verengte Querschnitte entstehen. (3,75 Asphalt + 1,75 Rasensteine = 5,50)

2. Bebauung

Der Bebauungsplan setzt nördlich der Straße "Flachsrottenweg" 'Allgemeines' (Nähe zum westlich befindlichen Spiel- und Bolzplatz) und entlang der "Chemnitzer Straße" 'Reines Wohngebiet' fest. Damit wird der Charakter des westlich und südlich angrenzenden Wohngebietes festgesetzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise.

Es ist eine 1geschossige Straßenrandbebauung östlich und westlich der "Chemnitzer Straße" vorgesehen.

Nördlich des "Flachsrottenweges" ist eine 2geschossige Einzel- und Doppelhauszeile geplant, die mit einem 1geschossigen Einfamilienhaus als östlichen Endpunkt abschließt. Dieses Gebäude soll die Giebelseiten der 2geschossigen Bebauung zur Landschaft hin anbinden und steht in Verlängerung der östlichen Bauzeile der "Chemnitzer Straße".

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung werden die Einpassung in das vorhandene Gelände (in bezug auf Höhenlage), Dachneigung und Firstrichtung festgesetzt.

Die Festlegungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen haben zum Ziel, ein einheitliches Siedlungsbild sicherzustellen. Der Charakter des westlich angrenzenden Gebietes wird im Neubaugebiet fortgeschrieben.

3. Begrünung

Ein besonderes Anliegen des Bebauungsplanes besteht darin, den Siedlungsrand als Übergang zur freien Landschaft auszubilden. Die Einbindung soll durch die Anpflanzung von Laubhölzern (Sträucher und Bäume) im rückwärtigen Teil der Gärten erfolgen.

Zur Straße sollen auf den privaten Grundstücken Laubhecken gepflanzt werden, die im Bereich der Grundstückszufahrten unterbrochen sind. Auf den öffentlichen Grundstücken (südliche Seite des "Flachsrottenweges" und westliche Seite der "Chemnitzer Straße") erfolgt eine Gliederung des Park- und Grünstreifens durch Anpflanzung von Bäumen.

Durch diese Maßnahmen soll erreicht werden, daß

1. der Straßenraum geschlossen wirkt,
2. durch die optische Einengung die Geschwindigkeit niedrig ist,
3. Lebensraum für Vögel und andere Kleintiere geschaffen wird, bzw. erhalten bleibt.

Die Ausbildung der Zufahrten auf den privaten Grundstücken soll gemäß den Festsetzungen des Textes erfolgen, um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.

Beim Ausbau der Straße sollen aus dem gleichen Grund möglichst die Randbereiche in Rasensteinen anstelle versiegelter Flächen ausgebildet werden.

4. Versorgung

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

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt teils über den vorhandenen Abwasserkanal in der "Chemnitzer Straße", teils über den ebenfalls vorhandenen Kanal im "Flachsrottenweg".

5. Durchführung

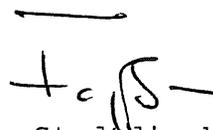
Bodenordnungsmaßnahmen nach den §§ 45 ff BauGB sowie Enteignungen gem. §§ 85 ff BauGB sind nur dann beabsichtigt, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können.

Lemgo, den

3. Juli 1990



Bürgermeister



Stadtdirektor

Ergänzung der Begründung

Liste der standortgemäßen heimischen Gehölze sowie geeignete Heckenpflanzen:

Feldahorn	(H) Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	(H) Carpinus betulus
Waldrebe	(K) Clematis vitalba
Roter Hartriegel	(H) Cornus sanguinea
Hasel	(H) Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	(H) Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	(H) Crataegus oxycantha
Pfaffenhütchen	Evonymus europaea
Rotbuche	(H) Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Efeu	(K) Hedera helix
Stechpalme	(H) Ilex aquifolium
Wald-Geißblatt	(K) Lonicera periclymenum
Heckenkirsche	(K) Lonicera xylosteum
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	(H) Prunus spinosa
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Kreuzdorn	(H) Rhamnus catharticus
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sorbus aucuparia
Eibe	Taxus baccata
Winterlinde	Tilia cordata
Schneeball	(H) Viburnum opulus

(H) auch als Heckenpflanze geeignet

(K) Kletterpflanze