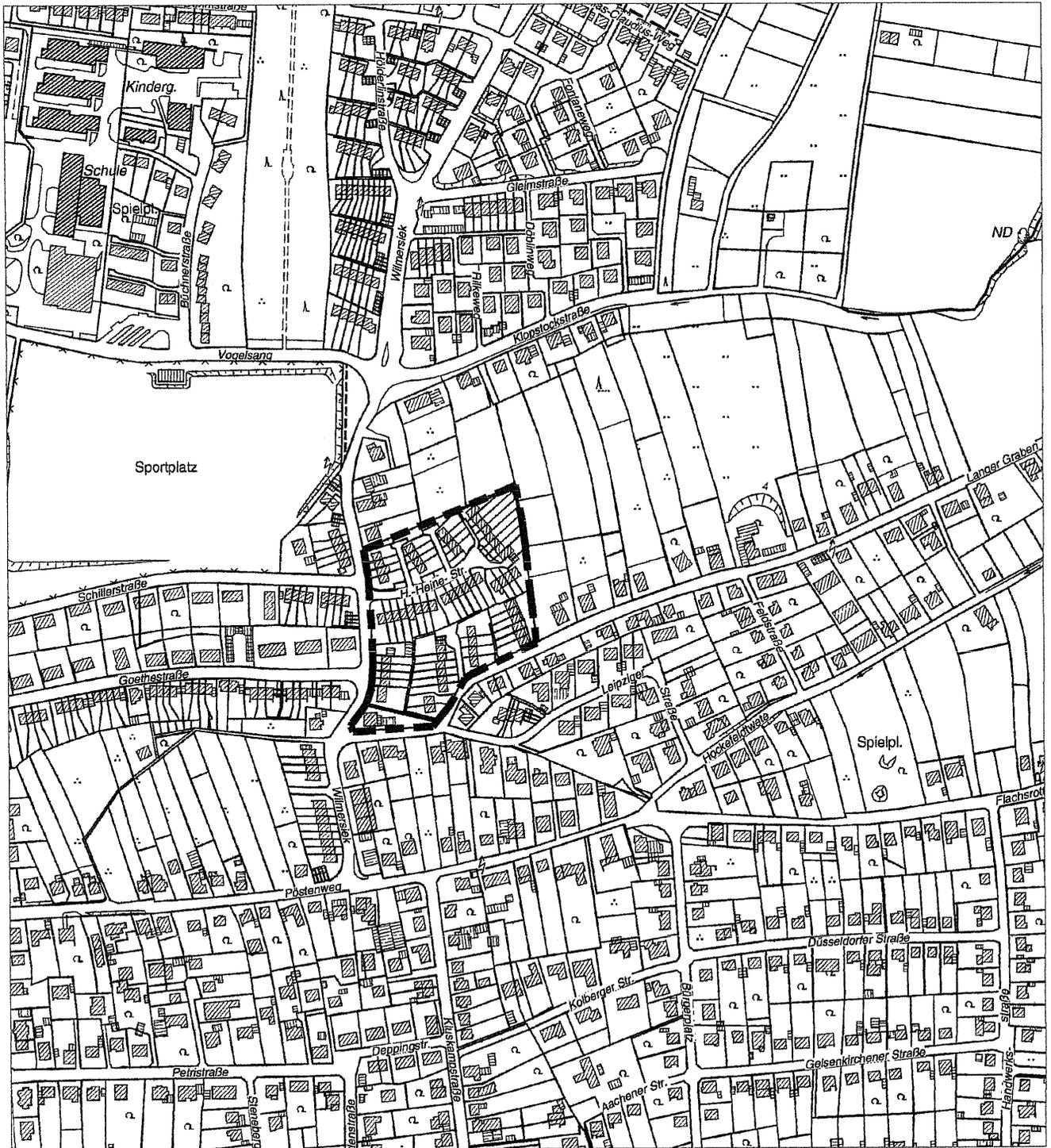




# Bebauungsplan Nr. 26 01.48 "Heinrich-Heine-Straße/ Langer Graben"

## Begründung

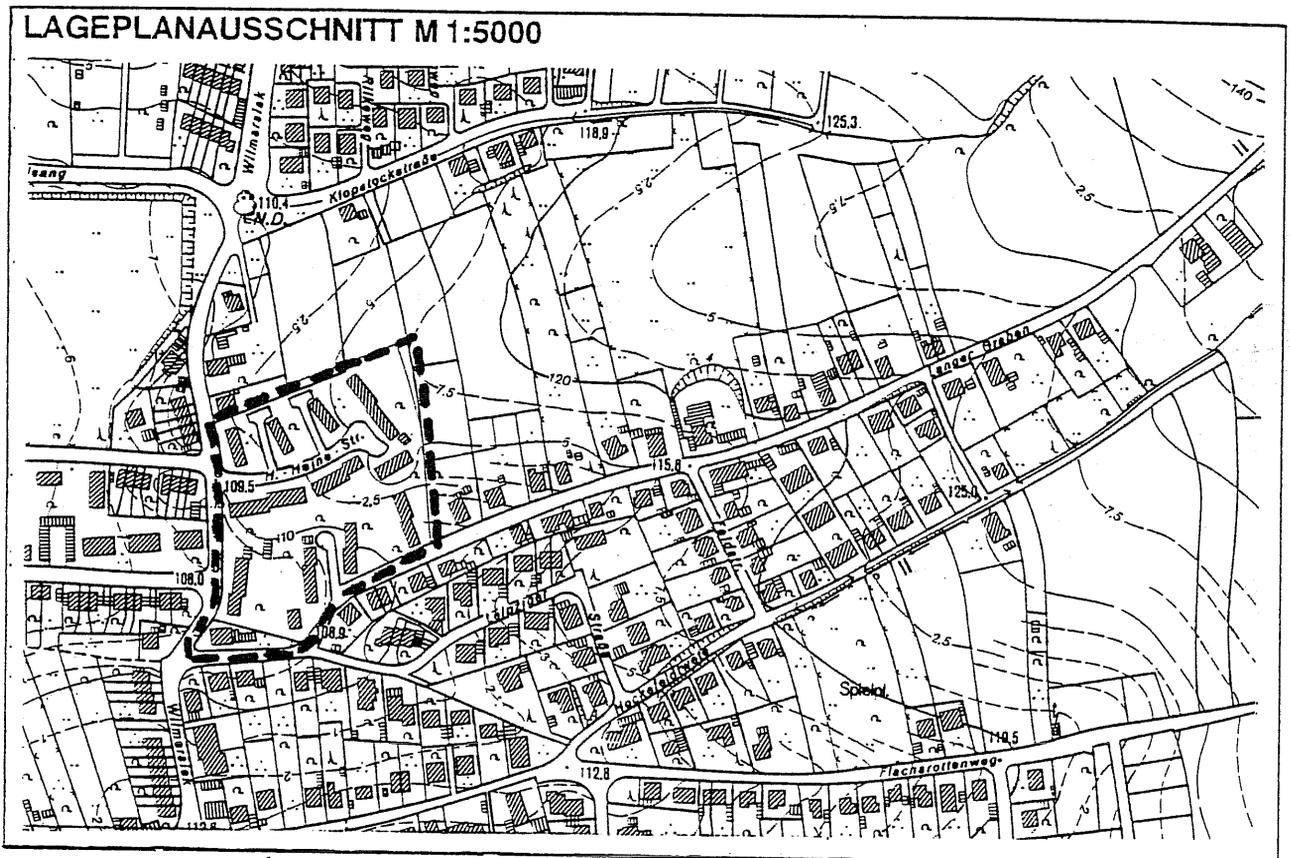


**BEBAUUNGSPLAN 01.48**  
**"HEINRICH-HEINE-STRASSE/LANGER GRABEN"**  
**DER ALTEN HANSESTADT LEMGO**

**1 LAGE UND GELTUNGSBEREICH**

Der o. g. Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Stadt Lemgo, das begrenzt wird:

- im Norden von der Nordseite des Grundstücks Heinrich-Heine-Straße Nr. 1 - 44
- im Osten von der Ostseite des Grundstücks Heinrich-Heine-Straße Nr. 1 - 44 sowie den Grundstücken Langer Graben 13 - 13i
- im Süden von der Straße Langer Graben
- im Westen von der Straße Wilmersiek



Für die genauen Grenzen des Bebauungsplans ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

### 3 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 01.48 "HEINRICH-HEINE-STRASSE / LANGER GRABEN" DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

#### 3.1 Anlaß der Planung, Allgemeines

Anlaß der Planung ist die Absicht des Bundesvermögensamtes, die im Besitz des Bundes befindliche Siedlung Heinrich-Heine-Straße / Langer Graben an Privateigentümer zu verkaufen. Die Häuser mit insgesamt 62 Wohnungen wurden von den mittlerweile abgezogenen englischen Soldaten bewohnt und stehen zur Zeit alle leer.

Der Verkauf der Wohnsiedlung trägt zur Deckung dringenden Wohnraumbedarfs bei.

Um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung der Siedlung zu gewährleisten, sollen die zu erwartenden und notwendigen funktionalen, baulichen und gestalterischen Veränderungen über einen Bebauungsplan geregelt werden.

#### Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt Lemgo und umfaßt

| Flur | Flurstück Nr. | Eigentümer             | Größe qm     |
|------|---------------|------------------------|--------------|
| 7    | 116           | Bundesfinanzverwaltung | 6521         |
|      | 144           | Bundesfinanzverwaltung | 10970        |
|      | 753           | Bundesfinanzverwaltung | 28310        |
|      | 761           | Bundesfinanzverwaltung | 70           |
|      | 763           | Bundesfinanzverwaltung | 60           |
| 7    | 113           | Stadt Lemgo            | 291          |
|      | 143           | Stadt Lemgo            | 1166         |
|      | 762           | Stadt Lemgo            | 177          |
|      | 764           | Stadt Lemgo            | 62           |
|      |               | <b>Gesamt</b>          | <b>22320</b> |

#### 3.2 Grundlagen

##### 3.2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Lippe, stellt das Planungsgebiet als Wohnsiedlungsbereich dar.

##### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt

##### 3.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wird zur Zeit vom Kreis Lippe erarbeitet.

##### 3.2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Der Städtebauliche Rahmenplan vom 15. Dezember 1992 beschreibt das Planungsgebiet als bestehende Siedlungsfläche und fordert für den östlichen Ortsrand "klarer Abschluß der Bebauung, Vernetzung mit der Landschaft". Siedlungserweiterungsflächen sind nördlich des Planungsgebietes vorgesehen, von diesem aber durch freizuhaltende Grün-/Ackerflächen getrennt. Die östlich an das Planungsgebiet anschließenden Grundstücke entlang der Straße Langer Graben können rückwärtig bebaut werden.

### **3.3 Bestandsmerkmale**

#### **3.3.1 Städtebau und Architektur**

Die Bebauung besteht aus zweigeschossigen Reihen- und einigen Doppelhäusern, die in offener Zeilenbauweise in West-Ost- und Nord-Süd-Richtung orientiert sind. Unterschiedlich tiefe Vorgartenzonen trennen die Gebäude von den öffentlichen Straßenräumen. Die Siedlung folgt den Planungsprinzipien der gegliederten, aufgelockerten Stadt, ist ihrer geringen Größe wegen aber überschaubar und charakteristisch.

Die Gebäude dienen ausschließlich dem Wohnen, stehen z.Z. jedoch komplett leer.

Im Planungsgebiet befinden sich insgesamt 62 Wohneinheiten (WE).

Die den einzelnen Wohneinheiten zuzuordnenden Privatparzellen sind zwischen 150 und 550 qm groß.

Die Gebäude haben schlichte, verputzte Lochfassaden und relativ flache Satteldächer. Mit ihren sparsamen Grundrissen, den klaren Baukörperproportionen und den ausgewogenen Verhältnissen von Wandflächen zu Öffnungen sind die Gebäude gute Beispiele für den unpräzisen, funktionellen Siedlungsbau der 50er Jahre (Bauzeit 1954-1958).

Die Wohnungen sind mit 64-79 qm Wohnfläche sehr knapp bemessen.

#### **3.3.2 Verkehr und Erschließung**

Wilmersiek und Langer Graben, die die Siedlung tangieren, sind relativ gering verkehrsbelastete Anliegerstraßen.

Im Wilmersiek wird ab September 1994 der Stadtbus im 30-Minuten-Takt verkehren und die Siedlung mit dem Stadtkern verbinden (Haltestelle Goethestraße).

Die Erschließung der Siedlung ist zweigeteilt. Die größere Zahl der Gebäude wird über die Stichstraße Heinrich-Heine-Straße (ausgehend vom Wilmersiek) und von ihr ausgehende Fußwege erschlossen. Eine Gebäudezeile liegt direkt am Wilmersiek; Stichstraßen vom Langer Graben aus erschließen drei Gebäudezeilen.

Die Straßen und Wege in der Siedlung sind als Mischflächen ausgebaut und durchgehend asphaltiert. Bis auf die Heinrich-Heine-Straße sind die Oberflächen erneuerungsbedürftig.

Im Planungsgebiet gibt es 10 Garagen. Darüberhinaus ist das Abstellen von PKWs außerhalb der öffentlichen Straßenflächen nicht möglich.

#### **3.3.3 Freiraum- und Grünstruktur**

Die Straßen und Wege der Siedlung sind aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelastung als wohnungsnaher Freiflächen gut nutzbar. Ergänzt werden sie durch Vorgärten, die meist ausreichend groß für wohnungsbezogene Nutzungen sind (Stellplatz, Freisitz u.ä.).

Ausstattung und Gestaltung des Spielplatzes an der Heinrich-Heine-Straße sind dagegen unattraktiv.

Straßen, Garagenhöfe und Spielplatz weisen übergroße versiegelte Flächen auf.

Die Privatparzellen bieten, bei aller Nähe zum direkten Nachbarn, meist großzügige Grundstückstiefen und damit große, zusammenhängende Gartenzonen mit gutem ökologischen Potential. Neben einigen großen Laub- und Obstbäumen gibt es nur wenige standortfremde Gehölze (Koniferen).

Der nördliche Siedlungsrand bietet mit seinen breiten Grasflächen und einigen großen Bäumen gute Freiflächenqualitäten.

#### **3.3.4 Verdacht auf Altlasten**

Ein Verdacht auf Bodenkontaminierung durch Altlasten besteht nicht.

### **3.4 Planungsziele, Entwicklungskonzept**

#### **3.4.1 Bodenordnung**

Für den beabsichtigten Einzelverkauf der Wohneinheiten wird das gesamte Planungsgebiet zur Zeit neu vermessen und parzelliert. Die Teilungsvorgaben werden nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

#### **3.4.2 Nutzung**

Das Gebiet soll dem Wohnen vorbehalten bleiben. Die Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR-Gebiet, § 3 BauNVO) ermöglicht außerdem gebietsbezogene Versorgungseinrichtungen sowie Anlagen für öffentliche / soziale Zwecke.

Die Grenze für das Maß der baulichen Nutzung liegt für WR-Gebiete bei GRZ 0,4 / GFZ 1,2. Sie kann aber überschritten werden (§17(3) BauNVO); daraus ergibt sich die Möglichkeit baulicher Erweiterungen der für heutige Wohnansprüche zu kleinen Wohnungen.

#### **3.4.3 Verkehr und Erschließung**

Das bestehende Erschließungsnetz wird beibehalten. Am Ende der Heinrich-Heine-Straße wird ein Teil der übergroßen Straßenflächen den anliegenden Privatgrundstücken zugeschlagen.

Die öffentlichen Straßenflächen werden als Verkehrsberuhigte Bereiche bzw. befahrbare Wohnwege festgesetzt.

Im Zuge der Neuparzellierung entstehen entlang der Grundstücksrückseiten Fußwege ("Mistwege"), die den rückwärtigen Zugang zu den Gärten ermöglichen sollen.

Jede Wohneinheit erhält einen privaten Stellplatz, der nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Privatgrundstück angeordnet werden soll. Die nicht direkt anfahrbaren Wohnungen nördlich der Heinrich-Heine-Straße erhalten einen Stellplatz in der Sammelstellplatzanlage zugewiesen. Zur Herstellung seines Stellplatzes (Befestigung mit wasserdurchlässigem Material, Umpflanzung) gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans -Ziel ist die Erhaltung des klaren Siedlungsbildes- ist der Wohnungseigentümer verpflichtet.

Weitere Carports oder Garagen auf Privatgrundstücken sollen nicht gebaut werden. In Vorbereichen mit weniger als 5,00 m Tiefe und am nördlichen Siedlungsrand sollen keine Stellplätze angelegt werden.

#### **3.4.4 Bebauung und Gebäudegestaltung**

Wichtiges planerisches Ziel ist die Erhaltung der ruhigen Gesamtwirkung der Straßenfassaden und der ausgewogenen Verhältnisse zwischen Wandflächen und Öffnungen. Straßenseitige Vor- und Anbauten sollen deshalb nicht erfolgen, das Anbringen von Spalieren und leichten Vordächern über den Eingangstüren ist zulässig (Abstimmung mit dem Nachbarn bei Doppeleingängen erforderlich).

Für die Fassadengestaltung wird eine zurückhaltende, in der Zeile abgestimmte Farbgebung (Vorschlag: helle, kühle Grautöne bzw. gebrochenes Weiß) angestrebt. Möglich ist dabei auch eine kontrastierende, kräftige Farbgebung an kleinen Bauteilen (Tür, Blendrahmen, Spaliere, Vordächer) möglich.

Möglich sind dagegen rückwärtige Anbauten in gesamter Parzellenbreite (Grenzbebauung): Balkone oder zweigeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,00 m. Flächige Anbauten (weitere Zimmer) können nur eingeschossig sein, um den direkten Nachbarn nicht zu beeinträchtigen. Ziel ist auch, mindestens 10,00 m Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

#### **3.4.5 Belange von Umwelt und Naturschutz, Grünordnung**

Wesentliches planerisches Ziel ist es, mit einer abgestimmten Bepflanzung der straßenräumlich wirksamen Bereiche das Siedlungsbild zu verbessern, seine charakteristischen Merkmale herauszuarbeiten und weiterzuentwickeln. Dazu dienen vor allem

- Pflanzen von kleinkronigen, heimischen Laubbäumen zur Betonung der Eingänge;
- Verwendung von Laubhecken als einheitliche straßenseitige Einfriedigungen zur Abgrenzung vom Straßenraum und zur Einbindung der Stellplätze
- Fassung und Rhythmisierung des Straßenraums durch einzelne Baumpflanzungen an markanten Standorten sowie zur Gliederung der Sammelstellplätze entlang der Heinrich-Heine-Straße

Von entscheidender Bedeutung für Siedlungsbild und Siedlungsökologie ist außerdem die Erhaltung der zusammenhängenden Gartenzonen als Grabeland oder Obstwiesen unter Ergänzung des Obstbaumbestandes; Grundstücksabgrenzungen sollen für Kleintiere ("Nützlinge") durchlässig sein.

Die Minimierung der Versiegelungsflächen (Befestigung der Stellplätze mit fugenreichem Material, Reduzierung der Asphaltflächen) dient ebenfalls der Siedlungsökologie.

Die Gestaltung und Bepflanzung des nördlichen Siedlungsrandes als öffentliche Grün- und Spielfläche (Ersatz für den Spielplatz an der Heinrich-Heine-Straße) wird die Freiraumqualität der Siedlung erheblich steigern.

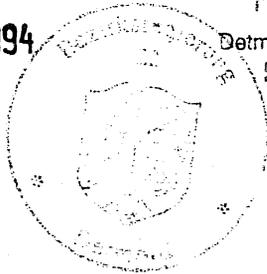
Da es sich um eine bestehende Siedlung handelt, bleiben die zu erwartenden Eingriffe gering. Lediglich die Anbauten an bestehende Gebäude sowie die Anlage befestigter Stellplätze sind als Eingriffe im Sinne des § 4 Landschaftsschutzgesetzes zu bezeichnen. Diese Eingriffe sollen durch die Anlage strukturreicher Hausgärten sowie die Bepflanzung mit heimischen Laub- und Obstbäumen (Festsetzungen im B-Plan) ausgeglichen werden.

### 3.4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität und Trinkwasser ist gewährleistet. Die kanalmäßige Erschließung des Gebietes ist durch die vorhandenen Kanäle gesichert.

Lemgo, den 24. Nov. 1994

  
(Wilmbusse)  
Bürgermeister



Hat vorgelesen  
Detmold, den 26. SEP. 95 ...  
Bezirksregierung  
I.A.



### Pflanzenliste

Für die Bepflanzung der Vegetationsflächen werden folgende Gehölzarten empfohlen, die vor allem nach den Kriterien • Standortgerechtigkeit • Vogelnährgehölz • Zierwert ausgewählt wurden. Die Liste kann ergänzt werden.

#### Großkronige Laubbäume

- acer platanoides (Spitzahorn)
- acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- fagus sylvatica (Buche)
- juglans regia (Walnuß)
- quercus robur (Stieleiche)
- tilia cordata (Winterlinde)
- tilia vulgaris 'Pallida' (Kaiserlinde)

#### Kleinkronige Laubbäume

- corylus colurna (Baumhasel)
- crataegus laevigata 'Paul Scarlett' (Rotdorn)
- sorbus aria (Mehlbeere)
- sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)

#### Laubgehölze für eine geschnittene Hecke

- acer campestre (Feldahorn)
- carpinus betulus (Hainbuche)
- fagus sylvatica (Buche)
- ligustrum vulgare (Rainweide)

#### Freiwachsende Sträucher

- acer campestre (Feldahorn)
- cornus mas (Kornelkirsche)
- cornus sanguineum (Roter Hartriegel)
- corylus avellana (Hasel)
- crataegus monogyna (Weißdorn)
- euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- ligustrum vulgare (Liguster)
- lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- prunus spinosa (Schlehe)
- ribes alpinum (Berg-Johannisbeere)
- rosa canina (Hundsrose)
- rubus fruticosus (Brombeere)
- rhamnus carthartikus (Kreuzdorn)
- sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

#### Pflanzen für Fassadenberankung

- aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
- campsis radicans (Klettertrompete)
- celastrus orbiculatus (Baumwürger)
- clematis alpina (Alpenwaldrebe)
- clematis mont. rubens (Anemonen-Waldrebe)
- clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
- hederia helix (Gemeiner Efeu)
- humulus lupulus (Hopfen)
- hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
- lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
- lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
- parthenocissus quinquef. (Wilder Wein, 5-fingrig)
- parthenocissus tricus. (Wilder Wein, 3-fingrig)
- polygonum aubertii (Knöterich)
- wisteria sinensis (Blauregen, Glycinie)
- vitis vinifera -alle Sorten- (Echter Wein)