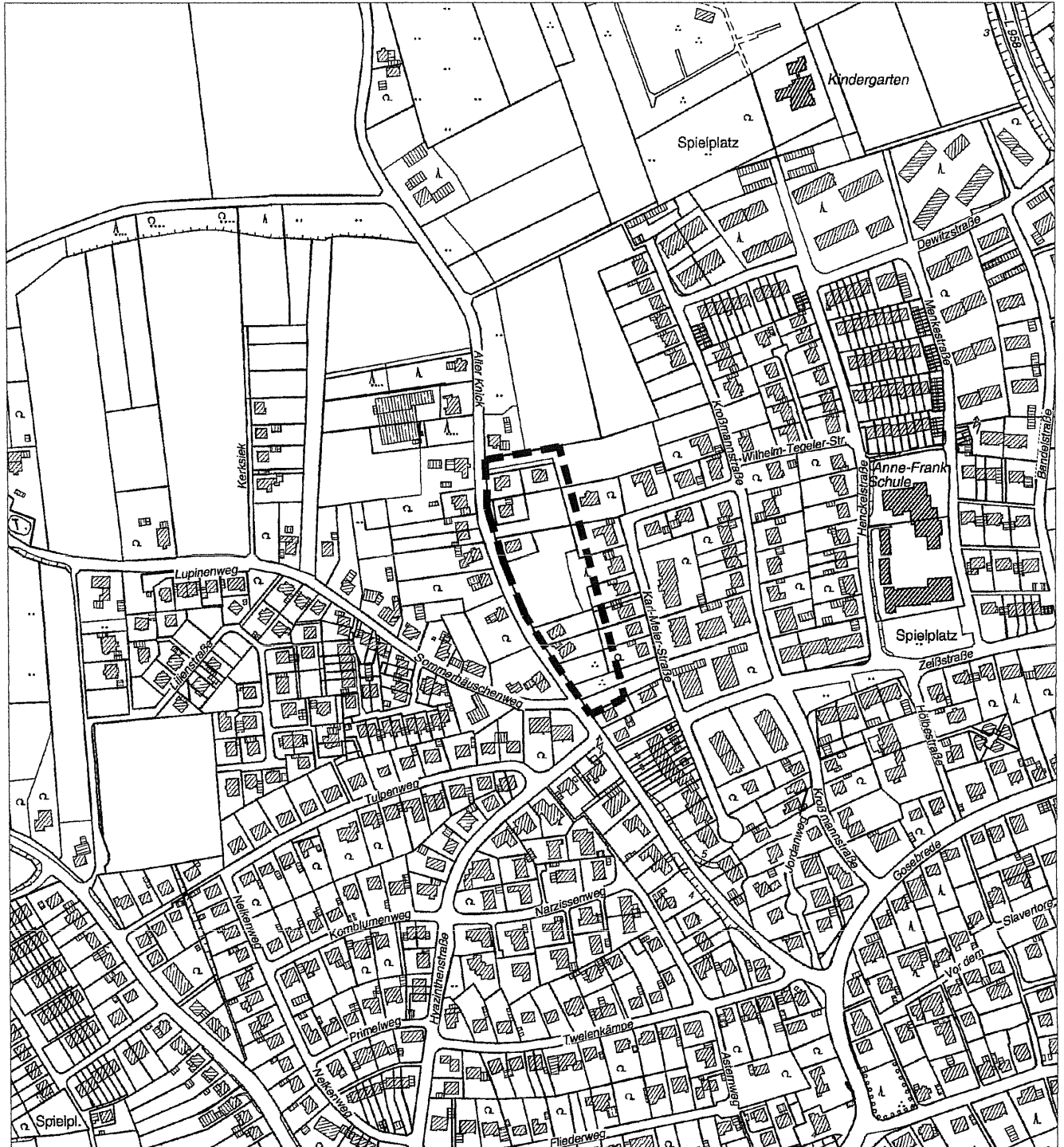




Bebauungsplan Nr. 26 01.49

"Alter Knick I"

Begründung



BEGRÜNDUNG

GLIEDERUNG

A Grundlagen

1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes
2. Beschreibung des Geltungsbereiches
3. Vorgaben und Rahmenbedingungen

B Städtebauliche Planung

4. Formales Konzept
5. Nachhaltigkeit
6. Bauliche Nutzung
7. Erschließung
8. Infrastruktur

C Landschaftsplanung (siehe landschaftspflegerischer Begleitplan)

D Umsetzung der Planung

A Grundlagen

1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

Der Rat der Alten Hansestadt Lemgo in seiner Sitzung am 20.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.49 "Alter Knick" beschlossen.

Auch wenn die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Lemgo nicht mehr durch die Engpässe Mitte der 90er Jahre gekennzeichnet ist, so besteht doch weiterhin eine konstante Nachfrage nach kostengünstigen Einfamilienhäusern.

Dieser Situation soll durch die verbindliche Bauleitplanung am 'Alten Knick' Rechnung getragen werden.

Das Baugebiet wurde in Abänderung des Aufstellungsbeschlusses geteilt in die Teilbereiche "Alter Knick I" und "Alter Knick II". Gegenstand dieses Verfahrens ist nur der erste Teilbereich mit der Bebauungsmöglichkeit für ca. 18 EFH.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten und vor allem städtebaulich und umweltbewußt sinnvollen Entwicklung erfolgt.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

(1) Lage, Abgrenzung und Größe

Das Gelände liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Lemgo. Östlich schließen sich die in den 60er und 70er Jahren des 20. Jhd. bebauten Bereiche der 'Gosebrede' an, im Süden ist der 'Alte Knick' seinem Hohlwegcharakter entsprechend historisch unbebaut geblieben, im Westen bildet die Straßenrandbebauung am 'Alten Knick' den Abschluß und im Norden befindet sich nach einem Gehöft die offene Landschaft, die wesentlich durch das Ilsetal geprägt ist.

Die Größe des Plangebietes "Alter Knick I" beträgt ca. 1,27 ha.

(2) Naturräumliche Verhältnisse und Topographie

Siehe: Landschaftspflegerischer Begleitplan

(3)

Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

(4)

Nach jetzigem Erkenntnisstand (Januar 2001) sind im Planungsgebiet keine Altablagerungen vorhanden.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

(1)

Der Bebauungsplan geht konform mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

(2)

Das Plangebiet überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.05 "Gosebrede", der für das Plangebiet eine Kleingartenanlage festsetzt.

Die Kleingärten wurde mangels Nachfrage nie realisiert. Gerade im Hinblick auf die nördlich des Plangebietes angelegte Kleingartenanlage 'Ilsetal' ist eine weitere Bevorratung dieser Fläche für Dauerkleingärten nicht notwendig.

(3)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo setzt derzeit ebenfalls Kleingärten fest. Er wird im parallel durchgeführten Verfahren mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Darstellung von Wohnbauflächen angepaßt.

B STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4. Formales Konzept

Die geplante Bebauung bildet die östliche Straßenrandbebauung am 'Alten Knick'. Da z.T. sehr große Grundstückstiefen vorliegen, wird in einem Teilbereich die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung angeboten.

5. Nachhaltigkeit

Außer durch die Lage des Baugebietes kann wesentlichen Aspekten der Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden:

- die gesamte zum Leben notwendige Infrastruktur ist mit dem Fahrrad, meist auch problemlos zu Fuß zu erreichen (Schulen, Kindergärten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Geschäfte in der Innenstadt, Arbeitsplätze)
- eine STADTBUS-Linie durchfährt den südlichen Teil des 'Alten Knicks' und bietet somit eine bequeme Anbindung zur Innenstadt, an den Bahnhof mit der Bahnlinie nach Bielefeld (zukünftig auch nach Barntrop) und an die regionalen Buslinien.

6. Bauliche Nutzung

- (1)
Das Plangebiet dient bevorzugt der Wohnnutzung. Um nicht störendes Kleingewerbe, d.h. der Wohnung nahe Arbeitsstätten, zu ermöglichen, wurde gemäß der Baunutzungsverordnung 'Allgemeines Wohngebiet' als bauliche Nutzung festgelegt.
- (2)
Das Maß der baulichen Nutzung in der Fläche wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die durch Baugrenzen definierte bebaubare Grundstücksfläche und durch die festgesetzte maximale Anzahl von Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße bestimmt.
- (2)
Es sind Einzel- und Doppelhäuser möglich.

7. Erschließung

- (1)
Die äußere Erschließung für den nichtmotorisierten Verkehr ist aus allen Richtungen gewährleistet. Im Norden können landwirtschaftliche oder Fuß- und Radwege genutzt werden, von Osten ist die Anbindung über einen Fußweg von der 'Zeißstraße' möglich, im Süden und im Westen werden die Erschließungsstraßen genutzt. Die durchschnittliche Fußwegeentfernung zu den Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV (STADTBUS Lemgo) in der 'Hyazinthenstraße' beträgt 50 bis 300m.
Die äußere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist innerstädtisch von Westen über die 'Herforder Straße' (L 712) und die 'Hyazinthenstraße' und von der Innenstadt und aus dem Osten über die 'Gosebrede' und den 'Alten Knick' gegeben.
Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist auf den eigenen Grundstücken zu regeln.
- (2)
Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Fernwärme und Kommunikationsmedien wird im Rahmen der Erschließung sichergestellt.
- (3)
Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist laut Bodengutachten nicht möglich. Sowohl das auf den privaten Grundstücksflächen als auch das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll deshalb über offene Pflasterrinnen in den Zuwegungen einem straßenbegleitend angeordneten Mulden-Rigolen-System zugeleitet werden. Hierbei handelt es sich um eine naturbelassene Mulde mit darunterliegendem Kieskörper. Die Mulde sorgt für einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers, während die Kiesrigole als Speichervolumen für überschüssiges Wasser dient. Aus diesem System wird das Wasser nördlich des Plangebietes der Regenkanalisation im 'Alten Knick' zugeführt. Die Einleitungsmenge wird hierbei auf den natürlichen Landabfluss des Plangebietes gedrosselt.

(4)

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll dezentral durch private Pumpstationen auf den Grundstücken der vorhandenen Druckleitung im Alten Knick zugeführt werden. Die Dimensionierung auf DN 75 reicht für die zusätzliche Einleitung aus. In Höhe Sommerhäuschenweg wird das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal im Alten Knick eingeleitet und fließt von dort im freien Gefälle zur Zentralkläranlage Lemgo.

8. Infrastruktur

(1)

Im Wohngebiet "Gosebrede" befindet sich ein Kindergarten.

Generell gilt dessen Kapazität als ausreichend bei der geplanten Realisierung in zwei Bauabschnitten.

(2)

Ebenfalls im Wohngebiet "Gosebrede" befindet sich ein Spielplatz.

(3)

Als Grundschule ist z.Z. die Schule in Hörstmar vorgesehen. Die Beförderung der Schulkinder erfolgt mit Bussen.

(4)

Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich östlich und westlich in den Wohngebieten.

(5)

Weitere Infrastruktureinrichtungen (Behörden, Post, Ärzte und Geldinstitute) finden sich in der Innenstadt, die zu Fuß in ca. 1.000m oder direkt mit dem STADTBUS zu erreichen ist.

C LANDSCHAFTSPLANUNG - siehe "Landschaftspflegerischer Begleitplan"

D UMSETZUNG DER PLANUNG

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum.

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

Die Ausgleichsmaßnahme NL 1 kompensiert die Eingriffe durch Wohnbebauung, die auf dem gleichen Grundstück durchgeführt werden.

Die Kosten für die Herstellung der bereits durchgeführten Ersatzmaßnahme im Baugebiet 'Hopfenfohr' werden als Erschließungsmaßnahme durch die weiteren Grundstückseigentümer, die nicht von der Maßnahme NL 1 betroffen sind, getragen.

Lemgo, den 16.03.01


Bürgermeister
(Dr. Austermann)