

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.46

„Kaserne“ der Alten Hansestadt Lemgo

Inhalt : 1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

2. Lage und Geltungsbereich

2.1 Vorhandene Planungen

3. Städtebauliche Bestandsmerkmale und Zielvorstellungen

3.1 Städtebauliche Situation und Randbedingungen

3.2 Städtebauliche Zielvorstellungen

4. Entwicklungskonzept

4.1 Bebauung

4.1.1 Wohnungsbau

4.1.2 Wohnungsgemeinde / Ausnutzung

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr / Bus / Feuerwehr / Rettungsfahrzeuge

4.2.2 Fuß-, Rad- und Rettungswege

4.2.3 Stellplätze

4.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

4.3 Ver- und Entsorgung

4.4 Infrastruktur

4.5 Belange von Umwelt, Naturschutz und Grünordnung

4.6 Grün- und Freiflächen

5. Gestaltungskonzept

6. Altlasten

7. Durchführung des Bebauungsplanes

1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

In Lemgo besteht z.Zt. erheblicher Bedarf an Wohnungen. Außerdem wird eine Gesamtschule neu eingerichtet.

Die von den britischen Streitkräften im Sommer 93 aufgegebenen Stornoway-Barracks im Bereich Spiegelberg / Vogelsang sollen für diese Zwecke genutzt werden.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Planung eines Wohngebietes, die Gestaltung von Freiflächen und die städtebaulich sinnvolle Einbindung der neu zu gründenden Gesamtschule. Im Wohngebiet soll auch öffentlich geförderter Wohnraum (Um- und Neubau) erstellt werden.

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Ergebnis (1. Preis) eines seitens der Stadt Lemgo im November 1995 ausgelobten städtebaulichen Ideenwettbewerbes.

Die Gesamtschule soll im östlichen Teil des Geländes unter Nutzung der vorhandenen Schule Büchnerstraße und eines Unterkunftsgebäudes sowie der vorhandenen Turnhalle geplant werden. Die vorhandene ehemalige Panzerhalle ist abgebrochen und wird durch den Neubau einer Dreifach-Sporthalle ersetzt.

2. Lage- und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Stadt Lemgo, die ehemaligen „Stornoway Barracks“ und die Flurstücke Nr. 250, 248 und 497 an den Straßen Vogelsang und Büchnerstraße.

Es wird begrenzt :

Im Norden von der Südseite der Parzellen Spiegelberg 400, 401 und 29, der Parzellen Altenberndstraße 33-39 der Parzellen Nr. 476 bis 481 und der südlichen Grenze der Parzelle Nr. 482.

Im Osten von der westlichen Grundstücksgrenze der Büchnerschule Parz. 241 und der Parzelle 242, der Straßenparzelle 244, der westlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 486 und 498 und südlichen Grenze der Parzelle 498, sowie der Büchnerstraße.

Im Süden von der Straße Vogelsang.

Im Westen von der östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 252 und der Straße Spiegelberg.

2.1 Vorhandene Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt für das Kasernengelände Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Festsetzung, für die Schule Büchnerstraße Gemeinbedarfsfläche mit der weiteren Festsetzung Schule dar. Im Rahmenplan Lemgo wird für das Kasernengelände eine Umnutzung für Wohnen vorgesehen. Die beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungsplanes sehen eine Anpassung an den Rahmenplan vor. Sowohl für den Kasernenbereich als auch für das Gelände mit der ehemaligen Fabrik südlich der Straße Vogelsang gibt es Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne. Im Bereich zwischen Spiegelberg und Langenfelder Weg wird ein Landschaftspark der Staff-Stiftung als Übergang vom bebauten Gebiet zum Wald angelegt (Umsetzung eines Wettbewerbs unter Landschaftsarchitekten). Die erste Realisierungsstufe ist bereits verwirklicht.

3. Bestandsmerkmale und Zielvorstellungen

3.1 Städtebauliche Situation und Randbedingungen

Das Gebiet liegt im nordöstlichen Teil von Lemgo, inmitten von attraktiven Wohngebieten am Südwesthang der Lemgoer Mark. Das Gelände ist sowohl zur Innenstadt als auch zum Naherholungsgebiet Lemgoer Mark und dem Staff-Landschaftspark ideal gelegen (jeweils 5-15 Fußminuten). Die im Nordwesten und Norden angrenzenden Wohngebiete sind in der Zeit um 1910 bis in die 70er Jahre entstanden. Überwiegend sind dies Einfamilienhausgebiete mit großzügigen Gärten und kräftigem Grünbestand. Im Osten entlang der Büchnerstraße wurden in den 50er und 60er Jahren Wohnhäuser für die Stationierungskräfte gebaut, ein Teil davon ist inzwischen an Privatpersonen veräußert worden, ein Teil bleibt in der Hand des Bundes für Offiziere der Bundeswehr (Standort Augustdorf).

Am nordwestlichen Ende der Büchnerstraße befindet sich die ehemalige englische Schule, die inzwischen dem Kreis Lippe gehört. Zur Zeit sind dort Schüler der Gesamtschule des Kreises Lippe untergebracht, die zum Schuljahresbeginn 96/97 den Unterricht aufgenommen hat.

An der Südseite des Vogelsangs stehen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser und gegenüber der Turnhalle des Kasernengeländes eine nicht mehr betriebene Fabrikanlage. Im Anschluß daran nach Osten liegt der ehemals englische Sportplatz, der z.Zt. von Lemgoer Vereinen genutzt wird. Die Stadt Lemgo will diese Fläche zur weiteren Nutzung als Grün- und Sportfläche erwerben.

Auf dem Fabrikgelände südlich der Straße Vogelsang sollen ein Nahversorgungsgeschäft und Wohnhäuser entstehen.

In dem Dreieck zwischen Spiegelberg, Vogelsang und Kaserne stehen Wohnblocks - vormals von Engländern bewohnt -, die bereits renoviert und verkauft sind (insgesamt 66 Wohnungen).

Das Kasernengelände selbst wurde in den 30er Jahren von der Wehrmacht errichtet. Die Haupteerschließungsachse in Ost-West-Richtung teilt das Gebiet in unterschiedliche Nutzungsbereiche : im Norden überwiegend Fahrzeughallen, im Süden überwiegend Unterkunftsgebäude sowie das Unteroffizierskasino. Insbesondere die im Süden gelegene Gebäudesubstanz ist solide gebaut und in gutem Unterhaltungszustand. Der Komplex steht nicht unter Denkmalschutz, dennoch sind die Gebäude von gestalterischer Qualität.

Im Quartier zwischen Bruchweg, Vogelsang und Kleiststraße befindet sich der Schulkomplex „Heldmanskamp“ (Haupt- und Realschule einschließlich Schulsportzentrum). Zugänge und Zufahrten sind von der Kleiststraße, vom Vogelsang und von der Faulen Wiese aus gelegen. Die Schulbusvorfahrt liegt an der Kleiststraße.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 13 Meter.

Durch den Bau der Kasernenanlage sind an dem Geländeprofil Veränderungen vorgenommen worden, so daß heute unterschiedliche Böschungen und ebene Bereiche das Gebiet prägen.

3.2 Städtebauliche Zielvorstellungen

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, den ehemaligen Kasernenkomplex, der wie eine „Enklave“ inmitten von Wohngebieten liegt, von seiner „Ausgegrenztheit“ zu befreien. Hier liegt die Chance, einen für Lemgo in einer besonderen Weise städtebaulich geprägten Bereich erlebbar zu machen und ihn in den städtebaulichen Kontext der umgebenden Bebauung aufzunehmen. Die Besonderheit der strengen Struktur wird durch die ergänzende Neubebauung nicht verwischt, sondern als städtebauliche Qualität herausgestellt. Dabei muß es gelingen, das zukünftige Wohnen dort dennoch vom „Kasernencharakter“ zu befreien. Die Gesamtschule soll Verbindung mit dem Wohngebiet aufnehmen und Impulse für den nordöstlichen Stadtbereich geben.

Ziel :

Integration von Wohnungen und Schule (Verzahnung - Vernetzung) innerhalb des Kasernenbereiches und mit der Umgebung.

4. Entwicklungskonzept**4.1 Bebauung****4.1.1 Wohnungsbau**

Nutzung und Realisierung wird von folgenden Absichten bestimmt :

- Sowohl geförderter als auch frei finanzierter Wohnungsbau sind vorgesehen.
- Der Wohnungsbau besteht aus Umbau und Neubau.
- Durch unterschiedliche Wohnungsgrößen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser soll eine bedarfsgerechte Angebotsplanung erreicht werden.

Der Umbau betrifft insbesondere die ehemaligen Unterkunftsgebäude, die zu Mietwohnungen unterschiedlicher Größe ausgebaut werden sollen. Dabei sind Lösungen wünschenswert, die für die Erdgeschoßwohnungen einen Zugang ins Freie ermöglichen (hohe Sockelbereiche). Auch für die Obergeschoßwohnungen sollen Freibereiche (Balkone oder Loggien bzw. zu öffnende Wintergärten) geschaffen werden. Ein sogenanntes „grünes Zimmer“ trägt entscheidend zur Wohnqualität bei.

Der Bebauungsplan geht davon aus, daß die Dachgeschosse in die Wohnnutzung einbezogen werden, um über die möglichen Wohnqualitäten hinaus zu wirtschaftlichen Lösungen zu kommen.

Die Unterkunftsgebäude sind konstruktiv so beschaffen, daß alle Längswände - außen und innen- tragend sind mit quer dazu gespannten Decken. Die senkrecht zu den Längswänden stehenden Innenwände sind, mit Ausnahme der Treppenhauswände, nicht tragend - können also „versetzt“ werden.

Für den Neubau sind an der Straße Vogelsang Geschosßwohnungen unterschiedlicher Größe und im nördlichen Bereich Einfamilienhäuser als Hausgruppen, sowie zusätzlich als Doppelhäuser vorgesehen. Damit wird städtebaulich der Übergang zu den nördlich anschließenden Wohngebieten erreicht.

Als Besonderheit und als Folge der Konzeption des Kosten- und flächensparenden Bauens wird im nördlichen Teilbereich mit der Festsetzung Hausgruppen eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie von Nebenanlagen um maximal 25 % zugelassen, um diese grundstücksbezogenen Nebennutzungen bei voller Ausnutzung der überbaubaren Flächen noch unterbringen zu können. Dabei wird die Art der zulässigen Nebenanlagen unter Anwendung des §14 (1) Bau NVO auf eine für Wohngebiete „unabdingbare Mindestpalette“ beschränkt.

4.1.2 Wohnungsgemeinge / Ausnutzung

Es wird empfohlen, folgende Wohnungsgrößen wie folgt prozentual zu verteilen, unabhängig von der Wohnungsart (frei finanzierter oder geförderter Wohnungsbau, Geschosßwohnungsbau oder Familienhausbau usw.).

1 Personen Haushalt	á 45 qm /	ca. 15% der Wohnungen
2 Personen Haushalt	á 60 qm /	ca. 20% der Wohnungen
3 Personen Haushalt	á 75 qm /	ca. 15% der Wohnungen
4 Personen Haushalt	á 90 qm /	ca. 20% der Wohnungen
5 Personen Haushalt	á 105 qm /	ca. 15% der Wohnungen
6 Personen Haush. u. mehr	á 120 /135 /150 qm /	ca. 15% der Wohnungen

Die Neubebauung darf max. 4-geschossig sein. Insgesamt wird eine GFZ von 0,8 (Nettowohnbauland) nicht überschritten.

Insgesamt sind ca. 220 Wohneinheiten im Bereich der ehemaligen Kaserne möglich.

Ziel :

Mischung der unterschiedlichen Wohnformen und
Wohnungsgrößen für alle sozialen Strukturen mit
Schwergewicht auf sozialem (gefördertem) Wohnungsbau.

Gute Wohnumfeldbedingungen

Wirtschaftlichkeit

4.2 Erschließung

4.2.1 PKW / Bus / Feuerwehr / Rettungsfahrzeuge

Die äußere Erschließung für PKW erfolgt über die Straßen „Spiegelberg“ und „Vogelsang“. Die innere Erschließung ist flächensparend, mit Pkw-Stellplätzen beidseitig entlang der Straße ausgewiesen. Die von der Haupteerschließungsachse abzweigenden verkehrsberuhigten Wohnstraßen übernehmen als sog. Spielstraßen auch den Fußverkehr. Insbesondere liegen in einer flächengünstigen Erschließung Vorteile in der Wechselbeziehung von Dichte, Versiegelung, Durchgrünung und Kosten. Durch die Konzentration der Stellplätze entlang der Haupteerschließungsachse wird ein ruhiges begrüntes Wohnumfeld im Bereich der ehemaligen Unterkunftsgebäude gewährleistet.

Die nächste Haltestelle des Stadtbusses liegt heute im Bereich Vogelsang / Wilmersiek. Der Stadtbuss soll jedoch zukünftig das Gebiet südlich tangieren und evtl. eine Haltestelle am Vogelsang erhalten.

Für die Gesamtschule ist ein eigener zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) auf dem Eckgrundstück der Straßen Vogelsang und Büchnerstraße vorgesehen. Eine direkte Buserschließung über die Haupteerschließungsstraße des ehemaligen Kasernengeländes ist nicht möglich, weil der zukünftige Wohnbereich „Kaserne“ erheblich belastet würde.

Desweiteren scheidet, nach Aussage des Kreises Lippe, eine Buserschließung mit einer Wendemöglichkeit südlich der neuen Dreifach-Sporthalle auf der Gemeinbedarfsfläche aus, da dies erhebliche Probleme aufgrund der Topographie und der dort geplanten Parkplätze geben würde.

Müllfahrzeuge sollen das Gebiet durchfahren können. Eine Wendemöglichkeit besteht am Ende der Haupteerschließungsachse. Die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge südlich der Haupteerschließungsachse kann auch über die öffentlichen Fuß- und Radwege erfolgen.

Ziel :

Verkehrsberuhigtes kinder- und familiengerechtes Wohnumfeld
Funktionsfähige und ökonomische Erschließung
für Individualverkehr, öffentlichen Personennahverkehr
und Müllfahrzeuge.

4.2.2 Fuß- , Radwege und Rettungswege

Ein öffentliches Fuß-, Rad- und Rettungswegenetz verbindet die einzelnen Wohnbereiche untereinander. Eine nachhaltige Einbindung des ehemaligen Kasernengebietes mit der Umgebung erfolgt in ost-westlicher Richtung über das Gelände der Gesamtschule von der Büchnerstraße und in nord-südlicher Richtung von der Oesterhausstraße, entlang der Schule und im südlichen Bereich über das Schulgelände, zur Straße Vogelsang, durch Festsetzung von Geh- und Radwegen, die gem. §9 (1) 21 BauGB gesichert werden. An dieser Stelle bietet sich die Möglichkeit einer Weiterführung des Fuß- und Radweges östlich des Geländes der ehemaligen Fabrik (Leweke) zur Stadtmitte.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Rad/ Gehwegachsen durchgängig in Ost - West- und Nord - Süd- Richtung werden deshalb verbindlich festgeschrieben, da sie von äußerster Wichtigkeit für das Bebauungsplangebiet selbst sind und nur hierdurch die fuß- und radläufige Erreichbarkeit , außerhalb der Kraftfahrzeugstraße, gegeben ist. Zum anderen sind die Verbindungen Teil des Radverkehrskonzeptes, um auch hier Verbindungen außerhalb der Verkehrsstraßen zu eröffnen, die nur Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung stehen.

Ziel :

Rad- und Fußwegesystem mit guter innerer und äußerer Vernetzung.

4.2.3 Stellplätze

Den Wohnungen nördlich der Hauptschließungsstraße (Doppelhäuser und Hausgruppen) sind jeweils Garagen bzw. Carports unmittelbar zugeordnet. Eine zweite Stellplatzfläche ist auf den Grundstücken der Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Besucherparkplätze für die Hausgruppen sind im Straßenrandbereich vor den Carports/ Garagen/ Stellplätzen möglich.

Übersicht über den Stellplatzbedarf

Wohnungsart	Anzahl WE	Schlüssel	Bedarf	nachgew.
freistehendes				
Einfamilienhaus	1	1	1	2
Einfam.-Doppelhäuser	14	2	28	28
Einfam.-Hausgruppen	40	1,5	60	60
Wohnungen in				
Mehrfamilienhäusern	165	1,5	247	247
ehem. Clubgebäude	(400)	30m²/1 St.	13	13
			349	350

Die notwendigen 62 Stellplätze der Schule sind auf der Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

4.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Im Bebauungsplan werden Flächen gem. §9 (1) Nr. 21 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Lemgo belastet. Dadurch wird die Entsorgung (bestehende Kanäle) gesichert.

Weiterhin wird zugunsten der Stadtwerke Lemgo GmbH die Hauptleitung des Fernwärmenetzes, im Süd- Westen des Plangebietes, gem. §9 (1) 21 BauGB mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Zugleich werden die auf der Gemeinbedarfsfläche Schule vorgesehenen Geh- und Radwege mit einem Geh- und Fahrrecht gem. §9 (1) 21 BauGB, zugunsten der Allgemeinheit, gesichert. Die Geh- und Radwege verbinden die angrenzenden Siedlungsbereiche.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme, Elektrizität und Trinkwasser ist durch die Stadtwerke Lemgo gewährleistet.

Die vorhandene Trafostation in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist zur Elektroversorgung in Zukunft nicht mehr geeignet. Als Ersatz ist im nord- östlichen Bereich des öffentlichen Spielplatzes eine neue Trafostation geplant.

Schmutzwasser ist in die bestehende öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Um dem öffentlichen Interesse einer ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser gem. §51a LWG nachzukommen, wurde ein Gutachten zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit erstellt (Geo- Infometric 1995).

Sandiger Untergrund mit der erforderlichen Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser findet sich nach dem Gutachten nur im Bereich des ehemaligen Antrete- und Tennisplatzes zum Straßenzug „Vogelsang“ hin.

Sollten Versickerungsanlagen vorgesehen werden, kann der Gutachter aufgrund der geologischen Verhältnisse nachteilige Wirkungen (Ansteigen des Grundwasserstandes) auf die bestehende Bebauung südlich des „Vogelsangs“ nicht ausschließen.

Niederschlagswasser von Dachflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen wird der vorhandenen Kanalisation zugeführt. Sämtliche Stellplätze^{*)} sind in „offener Bauweise“ mit Dränpflaster- oder Rasengittersteinen auszuführen. Die im Zuge der militärischen Nutzung befestigten Straßenflächen werden weitestgehend entsiegelt. *) ausser denen entlang der Haupteinfahrtsstrasse

Weiterhin werden Maßnahmen empfohlen, die zu einem reduzierten bzw. verzögerten Abfluß von Niederschlagswasser führen: Dachbegrünung, Regenwassernutzung, dezentrale Rückhaltungen über offene Teiche mit Drosselbauwerken, die im Ablauf an die Kanalisation angeschlossen sind.

Die Müllentsorgung erfolgt im Bereich der Haupteinfahrtsstraße, auch für die nördlichen Wohnstraßen. Für die Wohnhäuser an der Straße Vogelsang und die Schule erfolgt sie von hier aus.

4.4 Infrastruktur

Das ehemalige Gästehaus der britischen Streitkräfte, Büchnerstraße 23a (außerhalb des Plangebiets) im südwestlichen Anschluß an die vorhandene Schule soll zu einem Kindergarten umgebaut werden.

Das ehemalige Kasinogebäude an der Haupteinfahrtsstraße bietet aufgrund seiner zentralen Lage und der erhaltenswerten Architektur und Substanz gute Nutzungsvoraussetzungen zur Bildung einer Quartiersmitte. Neben einer Erdgeschoßnutzung für kleinere Läden ist auch eine Nutzung als Café oder Gaststätte denkbar. Der südlich daran angrenzende Grün- und Spielbereich unterstützt diese Funktion.

Die Hauptversorgungseinrichtung (Supermarkt) für den Stadtteil ist südlich der Straße Vogelsang (ehemalige Fabrik) vorgesehen.

Ziel : Bildung einer Quartiersmitte unter Beachtung der Versorgungseinrichtungen auch außerhalb des Wettbewerbsgebietes.

4.5 Belange von Umwelt, Naturschutz und Grünordnung

Das gesamte Gelände der ehemaligen Kaserne ist z.Zt. zu fast 90% bebaut bzw. mit Straßen- und Stellflächen versiegelt. Die eingeschossigen ehem. Garagen- und Werkstattgebäude werden vollständig abgetragen und die versiegelten Flächen zugunsten von Hausgärten bzw. Grünflächen fast vollständig aufgehoben. Aus gestalterischen und klimatischen Gründen ist eine beidseitige Bepflanzung der Haupteinfahrungsstraße - auch als Gliederung der parallel angeordneten Stellplätze - vorgesehen. Die als Grün- und Spielfläche umgestalteten ehemaligen Kasernenhöfe werden die Ökologie und die Freiraumqualität der gesamten Siedlung entscheidend verbessern .

4.6 Grün- und Freiflächen

Das gesamte Wohngebiet südlich der Erschließungsstraße ist zusammenhängend als Parklandschaft zu gestalten. Aufbauend auf dem gekennzeichneten vorhandenen Baumbestand wird ein Grün- und Freiflächenkonzept zur Herstellung einer gemeinschaftlichen „Grünen Mitte“ entwickelt. Dabei kommt der naturnahen Einbettung von Fuß- und Radwegen, der Gestaltung von Kinderspielbereichen und PKW-Stellplätzen in diesem Grünraum große Bedeutung zu. Einfriedigungen durch Zäune sind unzulässig, die vorhandene Natursteinmauer (ehemalige Kasernenmauer) ist im Bereich des Spiegelbergs zu erhalten, im Bereich Vogelsang mit den Stellplatzzufahrten gestalterisch zu verbinden. Ziel der Grünplanung in diesem Bereich ist es, die vorhandene strenge Freiraumstruktur der ehemaligen Kaserne aufzuheben und sie mit der vorhandenen umgestalteten Bebauung sinnvoll in Beziehung zu setzen.

Die Gestaltung und Bepflanzung des nördlichen Bebauungsgebietes orientiert sich an der nördlichen Nachbarbebauung. Wesentliches planerisches Ziel in diesem Bereich ist es, mit einer abgestimmten Bepflanzung der straßenräumlich wirksamen Hausgruppen das Siedlungsbild zu bestimmen, 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, zur Einbindung der Garagen bzw. Carports, Fassung und Einfriedung der Gärten (keine Zäune) und Rhythmisierung des Straßenraums durch einzelne Baumpflanzungen an markanten Standorten sowie zur Gliederung der Sammelstellplätze entlang der Haupteinfahrungsstraße.

Pflanzenliste :

Für die Bepflanzung der Vegetationsflächen werden folgende Gehölzarten empfohlen,

die vor allem nach den Kriterien

Standortgerechtigkeit
Vogelnährgehölz
Zierwert

ausgewählt wurden.

Großkronige Laubbäume

- . *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- . *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- . *Fagus silvatica* (Buche)
- . *Juglans regia* (Walnuß)
- . *Quercus robur* (Stieleiche)
- . *Tilia cordata* (Winterlinde)
- . *Tilia vulgaris* „Pallida“ (Kaiserlinde)

Kleinkronige Laubbäume

- . *Corylus colurna* (Baumhasel)
- . *Crataegus laevigata* „Paul Scarlet“ (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 sanguinea* (Roter Hartriegel)
- . *Corylus avellana* (Hasel)
- . *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- . *Eunonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- . *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- . *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- . *Prunus spinosa* (Schlehe)
- . *Ribes alpinum* (Berg-Johannisbeere)
- . *Rosa canina* (Hundsrose)
- . *Rubus fruticosus* (Brombeere)
- . *Rhamnus catharticus* (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)
- . Hedera 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)

5. Gestaltungskonzept

Ausgehend von der Bebauungsstruktur der vorhandenen Kasernenbauten wird das Gesamtbild der neuen Siedlung, einschl. der Flächen für den Gemeinbedarf / Schule, von Klarheit und Ruhe bestimmt. Durch eine zurückhaltende Gestaltung der Bauten, der Dächer und Fassaden mit einfachen zeitgemäßen baulichen Elementen sollen diese städtebaulichen Vorgaben architektonisch weiterentwickelt werden. Auf oberflächliches, aufgesetztes Fassadendesign ist unbedingt zu verzichten.

Die nachfolgenden zeichnerischen Darstellungen sind das Ergebnis des von der Stadt Lemgo ausgelobten Architektenwettbewerbs und zeigen Möglichkeiten einer in diesem Sinne entwickelten Grundrissgestaltung und Architektur.

Beispiel einer Wohnhausgruppe

mit Reihen- und Doppelhaus nördlich der Haupteinfahrtsstraße
Die zur Wohnstraße orientierten Vorbereiche liegen mind. 0.60 m über dem Straßenniveau.

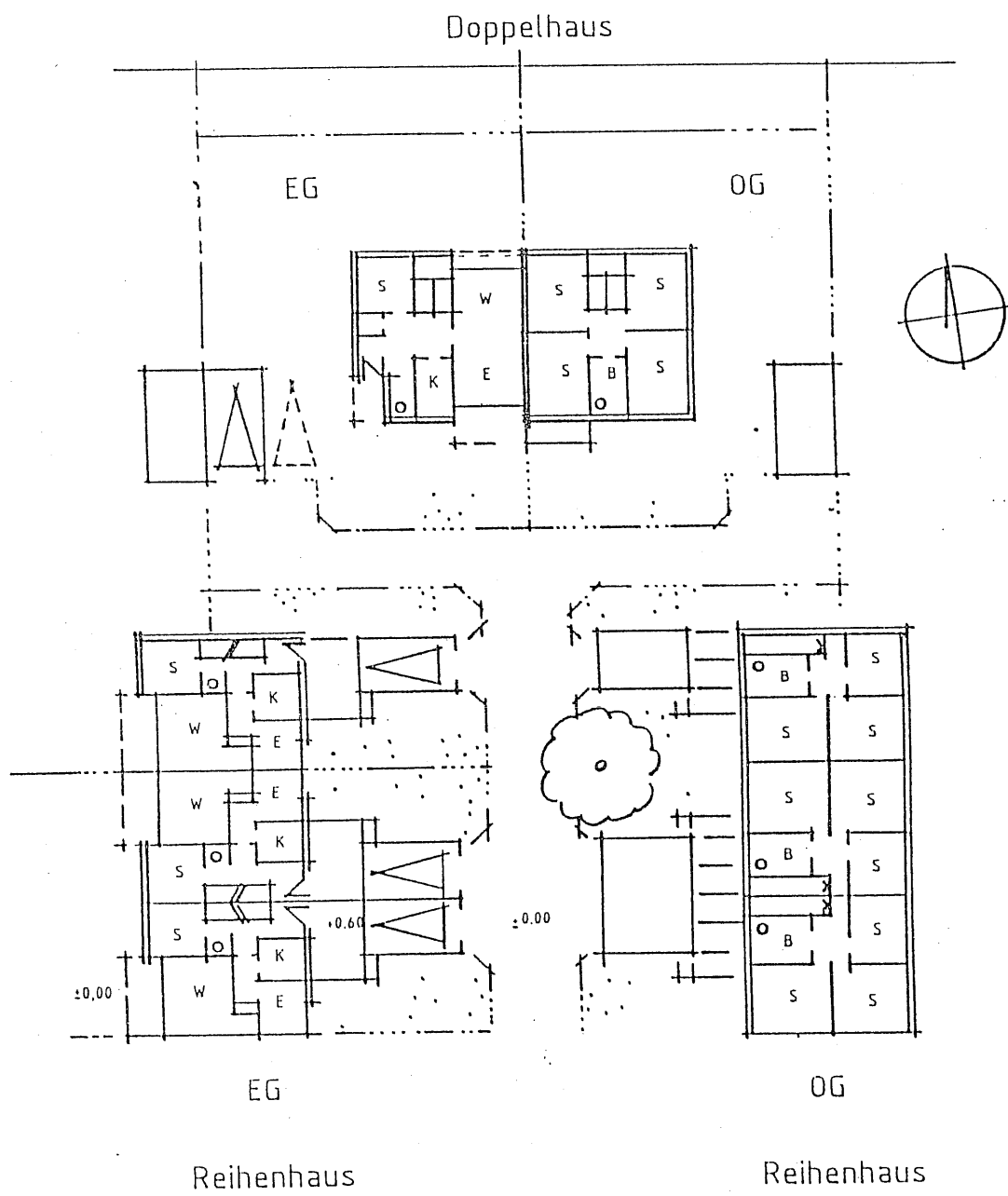
Grundriss / Ansicht / Schnitt M 1:400

Beispiel eines umgebauten Unterkunftsgebäudes

Grundriss / Ansicht / Schnitt

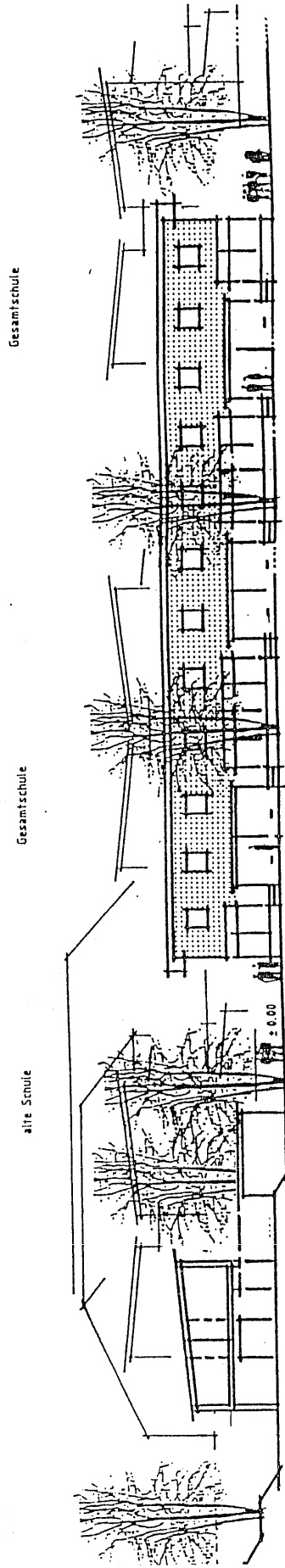
Beispiel eines 4-geschossigen Punkthauses an der Straße „Vogelsang“

Grundriss / Ansicht / Schnitt



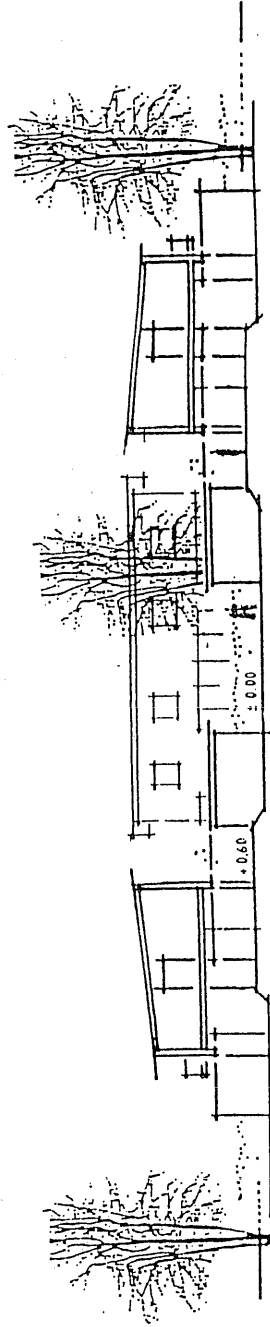
Grundrisse

Stadtebaulicher Ideenwettbewerb Spiel!



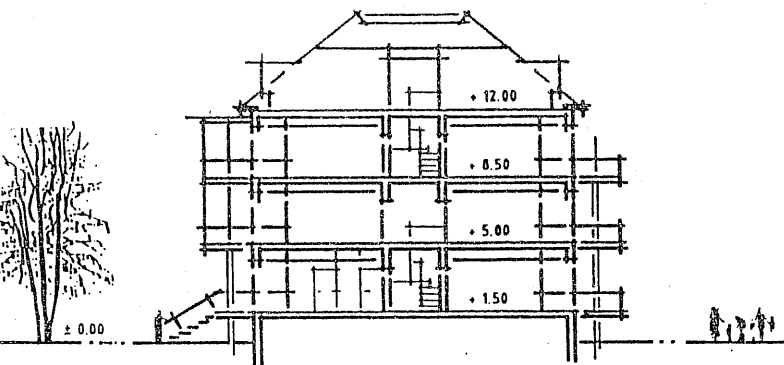
Reihenhäuser

Schnitt Doppelhaus

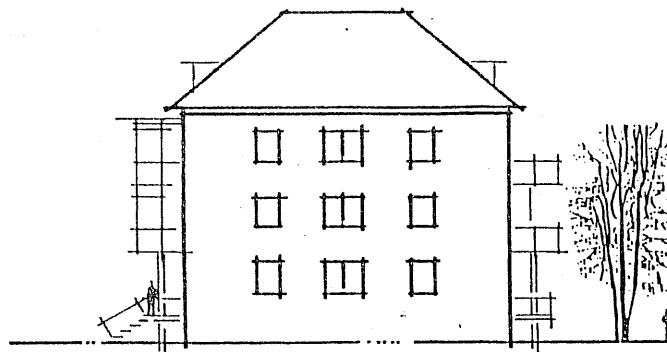


Doppelhäuser

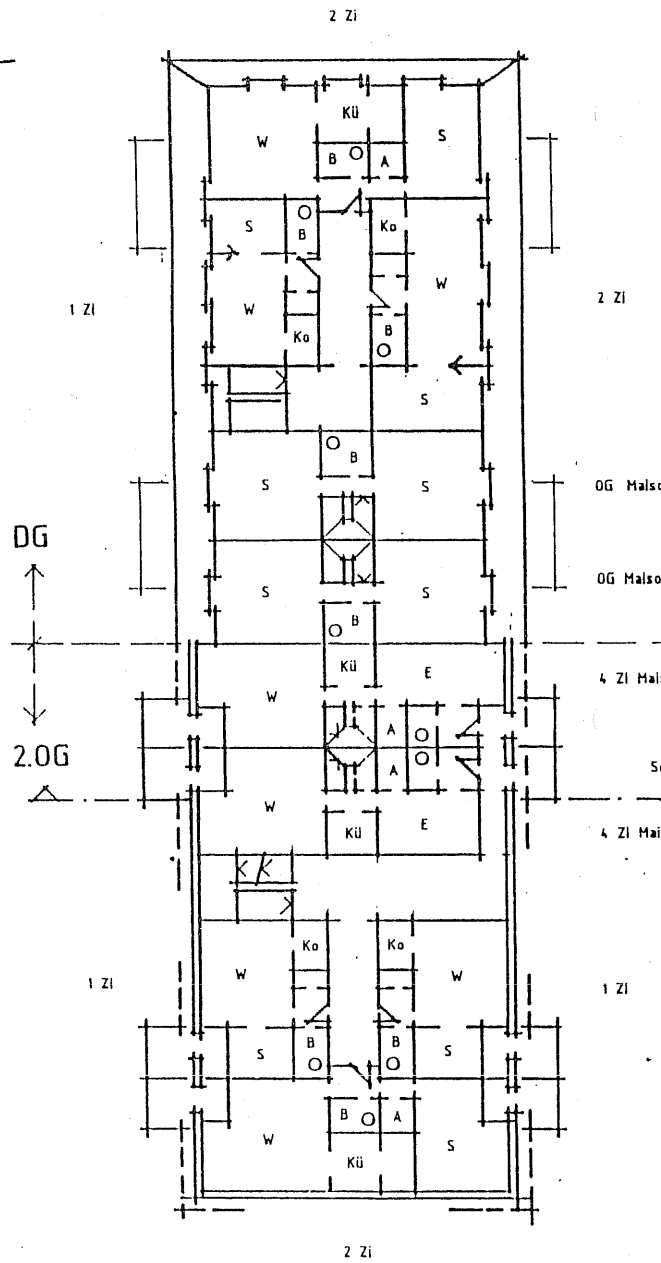
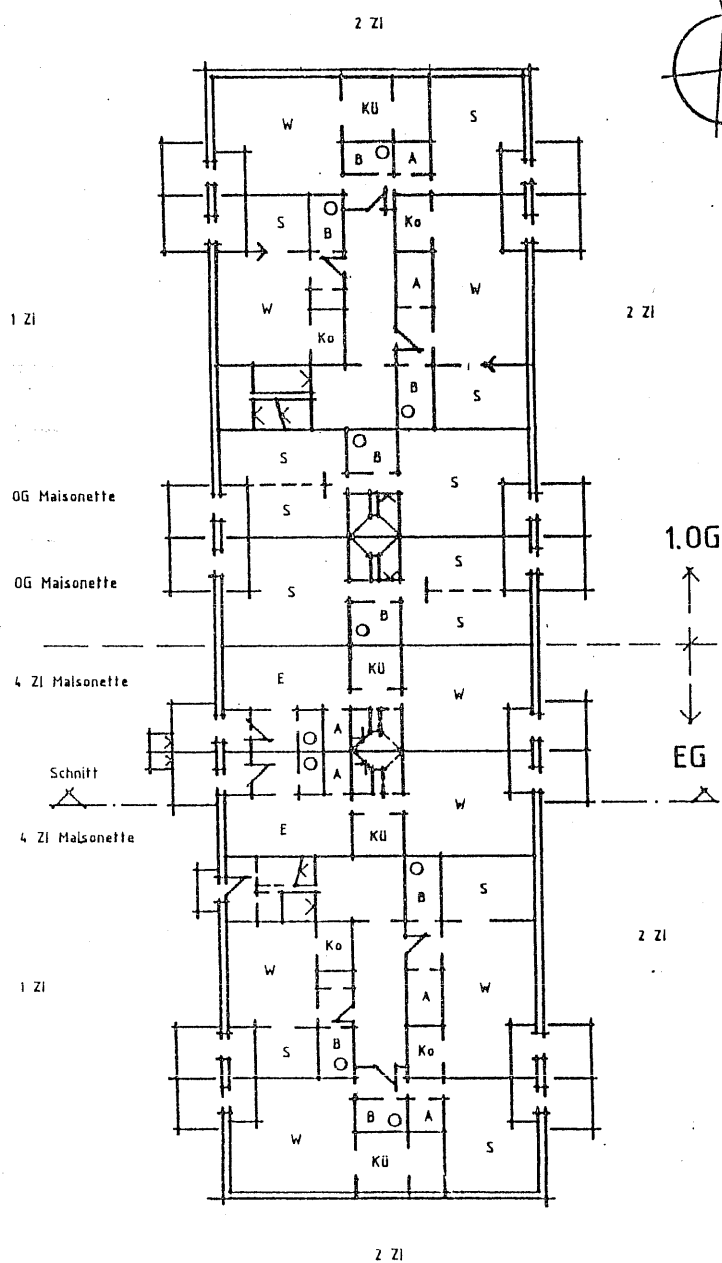
Schnitt Reihenhaus



Schnitt Block 4

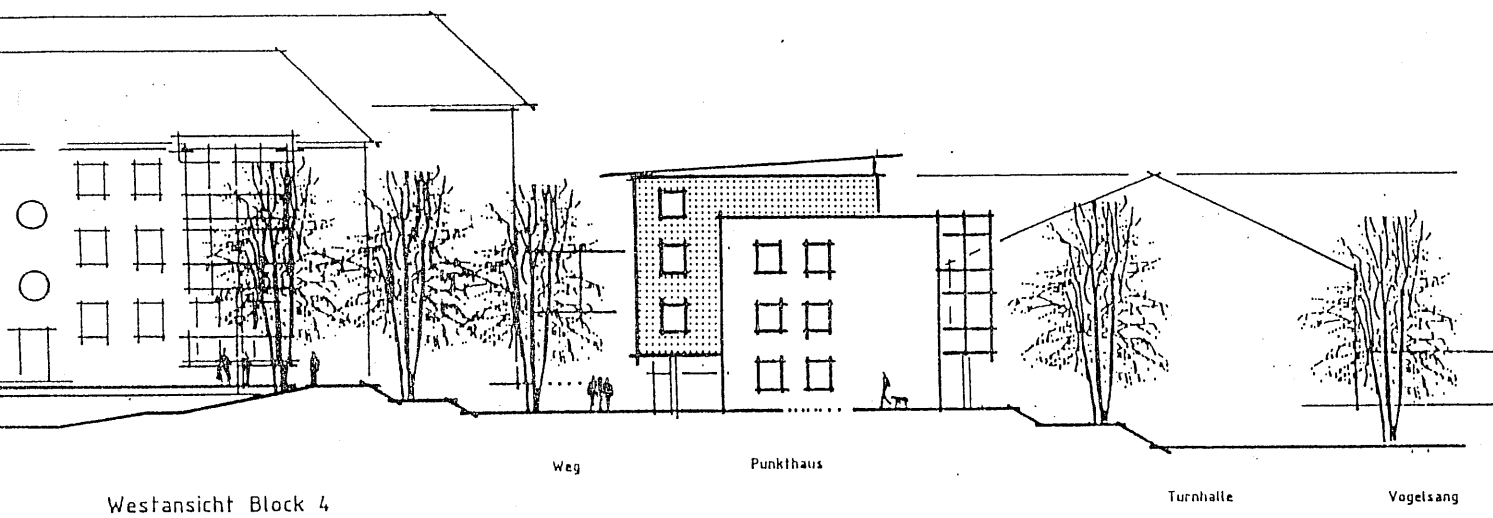


Südansicht Block 4

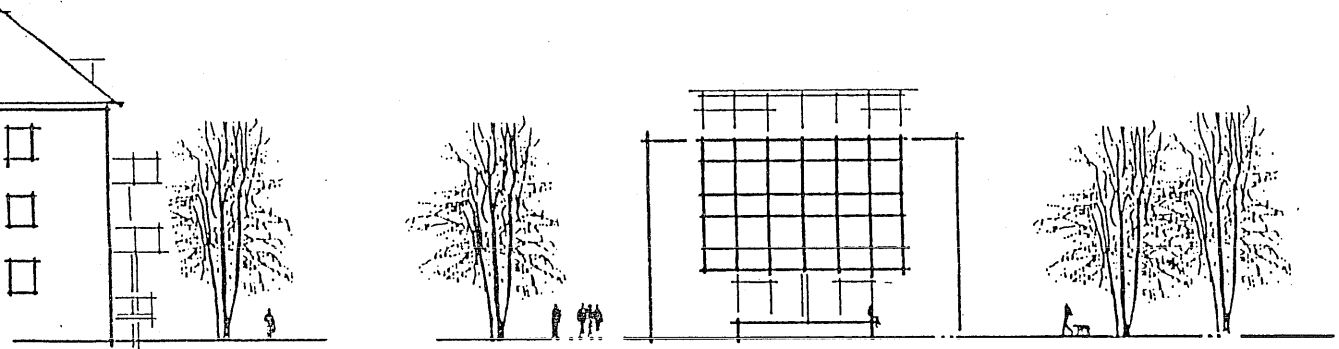


n Lemgo

Geländeschnitt Nord / Süd

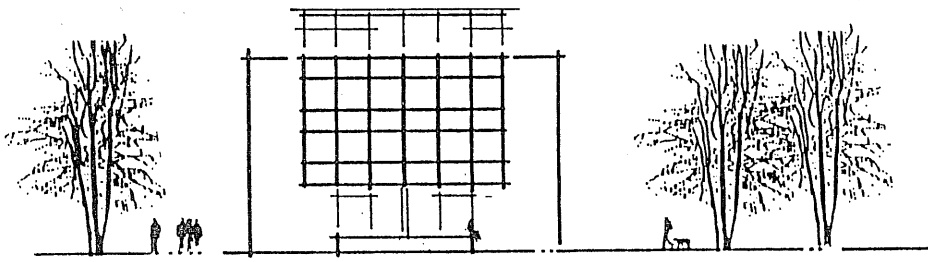


Westansicht Block 4

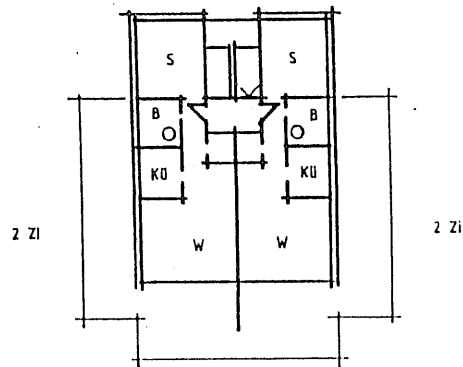
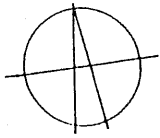


Südansicht Block 4

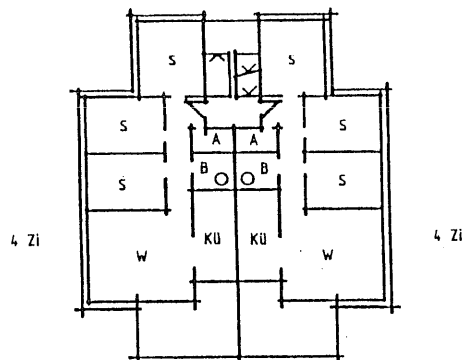
Südansicht Punkthaus



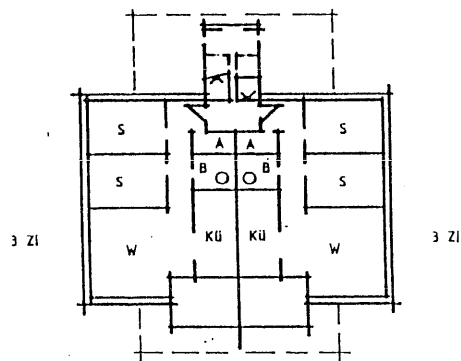
Südansicht Punkthaus



Staffelgeschoß



1. + 2. OG



EG

6. Altlasten

Auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne wurde im März 1995 eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet. Hier wurden im Bereich der ehemaligen Tankstelle sowie in mehreren Fahrzeughallen bzw. Werkstätten Kontaminationen mit Kohlenwasserstoffen bzw. LCKW festgestellt. Die Untersuchungen in allen anderen Bereichen der „Stornoway- Barracks“ ergaben, bis auf den unten genannten Tankstellenbereich, keine relevanten Belastungen.

Im Mai 1995 wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt. Diese ergaben jedoch keine Bestätigung der LCKW-Befunde. Ergebnis dieser weitergehenden Untersuchungen ist, daß die in der Gefährdungsabschätzung empfohlenen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen nicht erforderlich sind, da es sich offensichtlich um Fehlbefunde bei der Gefährdungsabschätzung gehandelt hat. Bestätigt wurde diese Erkenntnis durch Nachuntersuchungen des StUA Minden. Bei zukünftigen Baumaßnahmen (Erdarbeiten) im Bereich des Kasernengeländes ist das Auftreten von kleinräumigen Kontaminationen, die von den Untersuchungen unerfaßt blieben, nicht vollständig auszuschließen. Die Untersuchungen im Rahmen der Gefährdungsabschätzung beschränkten sich in erster Linie auf Bereiche, die durch ihre frühere Nutzung ein entsprechendes Verunreinigungspotential erwarten ließen. Vor diesem Hintergrund sind bauausführenden Firmen verpflichtet, entsprechende Auffälligkeiten an die zuständigen Behörden zu melden.

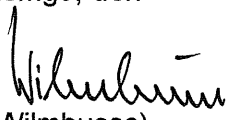
Die in der Gefährdungsabschätzung vom März 1995 erfaßte Kontamination im Bereich der ehemaligen Tankstelle bleibt jedoch relevant. Sie beschränkt sich nach bisherigem Kenntnisstand kleinräumig auf den Bereich um die Benzinzapfsäulen und reicht nicht bis in grundwasserführende Schichten. Im Bebauungsplan ist der Tankstellenbereich markiert, für den sich aus den Untersuchungen eine erhöhte Vorbelastung ergab.

Eine Sanierung (Auskoffierung) des verunreinigten Bereichs ist erforderlich und in Abstimmung mit den Aufsichtsbehörden vorzunehmen. Auf die „Gefährdungsabschätzung usw.“ vom März 1995 und die „Weitergehenden Untersuchungen usw.“ vom Mai 1995 der Geo-Informetric GmbH, Detmold wird ausdrücklich hingewiesen.

7. Durchführung des Bebauungsplanes

Die gesamte Fläche des Plangebietes der ehemaligen Kaserne befand sich im Besitz der Oberfinanzdirektion Münster. Sie wurde mit Ausnahme der Flurstücke 248, 250, 497 und dem Komplex Gesamtschule von der West GkA Management, Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH., Kanzlerstraße 4, 40472 Düsseldorf erworben, soll saniert, entsiegelt und baureif erschlossen werden. Danach erfolgt eine Veräußerung der noch zu parzellierenden einzelnen Bereiche an bauwillige Privatinvestoren bzw. Baugesellschaften. Einzelne Privatpersonen sollen ebenfalls berücksichtigt werden. Ausgenommen hiervon ist die Gemeinbedarfsfläche „Schule“, die in Trägerschaft des Kreises Lippe saniert, erschlossen und bebaut wird.

Lemgo, den 3.7.1997


(Wilmbusse)
Bürgermeister

Hat vorgelegen
Detmold, den 24.10.98
Bezirksregierung
I.A.
