

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 181 'Wohnpark Süd'

Das bis zum Ende des Jahres 1992 von den britischen Streitkräften genutzte Kasernengelände an der Südstraße befindet sich am südlichen Eingang zur Kernstadt von Lippstadt.

Mit einer Größe von ca. 30 ha erstreckt sich das Gelände zwischen

- der Südstraße im Norden,
- der Erwitter Straße im Westen,
- der Berliner Straße (Bundesstraße 55) im Süden und
- den Wohngebieten an den Straßen 'In der krummen Wende'/'Arendsstraße' im Osten.

Der Bebauungsplan Nr. 181 'Wohnpark Süd' umfasst den zentralen, überwiegend bebauten Teil dieser ehemaligen Kasernenanlage.

Der Planbereich wird begrenzt, wie aus dem Titelblatt ersichtlich.

1. Bauleitplanung

1.1 *Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt von 1980 stellt die gesamte Liegenschaft der ehemaligen Kasernenanlage als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Für diesen Bereich wird parallel zu den Bebauungsplänen die 56. und 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt durchgeführt.

Die 57. Flächennutzungsplanänderung soll für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 181 'Wohnpark Süd' überwiegend Wohnbauflächen darstellen. Für den Bereich der vorhandenen Bausubstanz entlang der Südstraße ist die Nutzungskategorie Mischgebiet vorgesehen.

Für die Flächen der Einrichtungen der Sozialinfrastruktur bleibt die Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf bestehen.

Mit Schreiben vom 28.11.1995 und 09.04.1997 teilte die Bezirksregierung in Arnsberg mit, dass die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes gem. § 20 LPlG Nordrhein-Westfalen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst sind.

1.2 *Bebauungsplan*

Ein Bebauungsplan für das Areal der ehemaligen Kasernenanlage besteht nicht. Für einen Teilbereich des Planentwurfes Nr. 181 besteht der Bebauungsplan Nr. 104a Gaußstraße. Diese Flächen wurden in den Planbereich einbezogen, um das geplante Erschließungssystem vervollständigen zu können.

Abgeleitet aus einer städtebaulichen Rahmenplanung und auf der Grundlage eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes beschloss der Rat der Stadt Lippstadt am 15.03.1993 für den Gesamtbereich des ehemaligen Kasernengeländes die Aufstellung von drei Bebauungsplänen. Zielsetzung ist es, hier im Schwerpunkt

neue Wohnbauflächen durch die Umnutzung der aufstehenden erhaltenswerten Bausubstanz sowie ergänzenden Wohnungsneubau zu entwickeln.

Für das neu entstehende Wohnquartier stehen innerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 181 der zentrale Bereich mit den ehemaligen Unterkunftsgebäuden zur Verfügung.

Im Bereich der Südstraße/Erwitter Straße sollen durch den Bebauungsplan Nr. 179 Möglichkeiten zur Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes entlang der Erwitter Straße bis zur Südstraße geschaffen werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 180 Sportgelände Gaußstraße sollen u.a. die ehemaligen Rasen-, Sport- und Trainingsplätze der britischen Streitkräfte zu einem Grün-, Sport- und Freizeitbereich umgestaltet werden.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

2.1 Ausgangssituation

Bei dem Kasernengelände an der Südstraße handelt es sich um eine ehemalige Flak-Kaserne, die in den Jahren 1936/37 südlich der Stadt errichtet wurde.

Die Verwaltungs-, Unterkunfts-, Verpflegungs- und Garagengebäude der Anlage gruppieren sich beiderseits einer nord-südlichen Mittelachse, die vom Offizierskasino auf der Nordseite der Südstraße durch das Eingangstor, das Hauptquartiersgebäude bis zum Mannschaftskasino im Süden gezogen werden kann.

Schlanke, kolossale Pfeilerstellungen im Hauptquartiersgebäude sowie ein Abstand zwischen den ehemaligen Unterkunftsgebäuden, die einen rechteckigen Platz umschließen und in der Achse ebenfalls Pfeilerstellungen aufweisen, gewähren freien Durchblick vom Offiziers- zum Mannschaftskasino.

Hauptgebäude der ehemaligen Kasernenanlage ist ein breitgelagerter, zweigeschossiger Baukörper.

Im Erdgeschossbereich vermittelt ein 'dreischiffiger' Durchgang, in den schlanke kolossale Pfeiler aus Sandsteinquadern eingestellt sind, wie ein riesiges Tor den Zugang zum inneren der Anlage.

Dem Hauptquartiersgebäude gegenüber, auf der anderen Straßenseite, außerhalb des Kasernengeländes, liegt das ehemalige Offizierskasino.

Das Eingangstor wird flankiert von einem eingeschossigen Wachgebäude an der West- und einem ebenfalls eingeschossigen Gebäude an der Ostseite.

Zwei zweigeschossige Bauten flankieren das ehemalige Hauptquartiersgebäude. Es ist zu vermuten, dass hier ursprünglich die Unteroffiziere bzw. der Stab untergebracht waren.

Die zweiflügeligen, zweigeschossigen ehemaligen Mannschaftsunterkünfte umschließen einen rechteckigen Platz.

Die Stirnseite der kurzen Flügelbauten, die zur Mittelachse ausgerichtet sind, nehmen das Portalthema des Hauptquartiersgebäudes wieder auf und werden ebenfalls durch schlanke, kolossale Pfeilerstellungen aus Sandsteinquadern ausgezeichnet.

Südlich der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte erstreckt sich das ehemalige Mannschaftskasino, das aus zwei zweiflügeligen Bauten und einem quer gelagertem Zwischentrakt besteht. Auf jeder Seite des Gebäudes führt eine großzügig angelegte Freitreppenanlage zum Mitteltrakt des Gebäudes.

Westlich vom ehemaligen Mannschaftskasino liegt das einstöckige ehemalige Unteroffizierskasino.

Östlich des ehemaligen Mannschaftskasinos befindet sich ein zweigeschossiges, dreiflügeliges Unterkunftsgebäude (Z-Gebäude).

Alle Gebäude der ursprünglichen Anlage sind Massivbauten mit (ursprünglich) hell geputzten Wandflächen, deren Fenster- und Türefassungen in Sandstein ausgeführt sind. Die repräsentativen Gebäude entlang der Mittelachse werden durch kolossale Pfeilerstellungen aus Sandstein hervorgehoben. Alle Gebäude sind mit flach geneigten, von kleinen Dachhäuschen durchbrochenen Walmdächern gedeckt.

Während die zugehörigen Garagengebäude zu den ehemaligen Mannschaftsunterkünften parallel zu den Unterkunftsgebäuden platziert waren, verteilten sich die übrigen Nebengebäude, so auch der ehemalige Flak-Turm, auf dem südlichen und östlichen Gelände.

Hierzu zählen u.a. die zentralen technischen Versorgungsanlagen, wie das ehemalige Heizwerk und das ehemalige Pumpenhaus, die mit der Gesamtanlage 1936 erstellt wurden, oder Einrichtungen wie die ehemalige Turnhalle, der Büro- und Werkstattgebäude.

Nach Kriegsende wurde der Kasernenbereich insbesondere durch die britischen Streitkräfte mit weiteren Gemeinschaftseinrichtungen, Sportanlagen, Betreuungseinrichtungen, Hallen, Werkstätten und technischen Anlagen ausgestattet, die im Nordwesten und Süden errichtet wurden. Zu benennen ist hier zum Beispiel das ehemalige Kino an der Südstraße.

Zum anderen sind hier insbesondere die technischen Einrichtungen aufzuführen, die zum Teil erst in jüngerer Zeit errichtet wurden.

Hierbei handelt es sich u.a. um weitere Garagen, Kfz-Werkstätten und Lagergebäude.

Die bisherige Nutzungsstruktur des Kasernengeländes bedingt, dass sich dieses Areal eindeutig gegenüber seiner Umgebung abgrenzen lässt. Trotz seiner Lage innerhalb des Stadtgefüges muss hier von einem isolierten Standort gesprochen werden, der bisher weder eine räumliche noch funktionale Beziehung zur unmittelbaren Umgebung und damit auch zur Gesamtstadt besitzt.

2.2 Städtebaulicher Wettbewerb/Zielsetzung

Nach Abzug der britischen Streitkräfte im Jahre 1993 plant die Stadt Lippstadt, das ehemalige Kasernengelände an der Südstraße einer neuen Nutzung zuzuführen.

Im wesentlichen soll auf großen Teilen dieses Areals ein neues Wohngebiet entstehen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Lippstadt auf der Grundlage einer Rahmenplanung einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel:

- a) Entwurfsvorschläge zur städtebaulichen Neuordnung hinsichtlich Nutzung, Erschließung und Ökologie zu entwickeln,
- b) Hochbauleistungen, die ökologische und energiesparende Aspekte bei der Umnutzung der vorhandenen Kasernengebäude berücksichtigen sowie ergänzenden Wohnungsneubau aufzuzeigen.

Aus den Ergebnissen des Ideenwettbewerbes ergeben sich folgende übergeordnete planerische Leitlinien für die städtebauliche Planung:

- Hauptziel für die städtebauliche Entwicklung ist die Integration des bisher isolierten Kasernengeländes in den Stadtraum unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen. Durch Nutzungsübergänge sind Nutzungskonflikte zu vermeiden.
- Unter Berücksichtigung der Eignung der bestehenden Gebäude sollen im Rahmen der Ausweisung neuer Wohnnutzungsbereiche unterschiedliche Bauformen mit differenzierten Eigentumsformen für unterschiedliche Nutzergruppen realisiert werden.
- Innerhalb des Nutzungskonzeptes sind wohnungsergänzende Dienstleistungseinrichtungen sowie Angebote zur Alltagskommunikation zu integrieren.
- Die erhaltenswerten Gebäude sind in das Gesamtnutzungskonzept einzubeziehen. Das hierarchische städtebauliche Motiv der nationalsozialistischen Architektur soll nicht das Ordnungsprinzip für das neue Wohngebiet sein. Die Belange des Denkmalschutzes können nicht absoluten Vorrang vor den Belangen der zukünftigen Bewohner haben.
- Die Freibereiche des Geländes sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Dabei ist den Bewohnern eine differenzierte Nutzung des Außenraumes zu ermöglichen.
- Die Anbindung des Geländes an das äußere Erschließungsnetz soll über die vorhandenen Straßenzüge erfolgen. Das innere Erschließungssystem soll soweit wie möglich beibehalten werden.

Auf der Grundlage des Entwurfs des 1. Preisträgers aus dem Ideen- und Realisierungswettbewerb wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 181 entwickelt. Dabei wurden die klar definierten Nutzungs- und Erschließungsbereiche aus dem Wettbewerbsergebnis konsequent beibehalten und weiterentwickelt. Dies ermöglicht eine geordnete Entwicklung des Gesamtgebietes auch in mehreren Planungs- und Bauabschnitten.

Die Strukturmerkmale des Bebauungsplanentwurfes lassen sich wie folgt charakterisieren:

2.2.1 Nördlicher Entwicklungsbereich: Dienstleistungen-Wohnen

Der an der Südstraße gelegene Bereich mit den ehemaligen Wachgebäuden östlich und westlich des ehemaligen Haupteinganges, dem Hauptquartiergebäude, den flankierenden zweigeschossigen Gebäuden (Hauptquartier/Krankenrevier) sowie dem Kinogebäude bildet den Übergang zwischen den nördlich liegenden Wohngebieten und den zukünftigen Wohnbauflächen der ehemaligen Kaserne (Wohnpark Südstraße).

Die repräsentative Lage und die Funktion dieses Bereiches bietet die Chance, hier neben der Schaffung von Wohnraum über die Errichtung von Dienstleistungsangeboten und gebietsbezogenem Einzelhandel einem Nahversorgungsbereich entsprechenden Raum zu geben. Hier soll ein Bindeglied zwischen dem sich nördlich angrenzenden Wohngebiet und dem neuen Wohnstandort geschaffen werden.

Der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches - Von-Galen-Platz - kommt darüber hinaus eine besondere Funktion zwischen den Quartieren zu. Die vorhandenen Freiflächen zwischen den Gebäuden sind für die Umsetzung der Konzeption eines Nahversorgungsbereiches von besonderer Bedeutung, da sie als Platz und/oder als Verweilzone eine große Bedeutung gewinnen können und Raum schaffen für Aufenthalt, Begegnung, Kommunikation und Identifikation.

Zur Konzeption eines Nahversorgungsbereiches gehört neben der Unterbringung von Anlagen zur Nahversorgung des Gebietes die Möglichkeit der Einrichtung der städtischen Musikschule in zentraler Lage. Zu diesem Zweck könnte das ehemalige Hauptquartier entsprechend umgenutzt werden.

2.2.2 Zentraler Entwicklungsbereich: Wohnen

Der zentrale mittlere Bereich der Anlage mit den ehemaligen Mannschaftsunterkünften (4 L-förmige Gebäude sowie das sog.

Z-Gebäude im Südosten) und den Flächen der ehemaligen Nebenanlagen soll ausschließlich dazu dienen, durch den Umbau der erhaltenswerten Bausubstanz als auch durch ergänzenden Wohnungsneubau neue Wohnungen zu schaffen.

Für die 4 L-förmigen ehemaligen Mannschaftsunterkünfte bereitet die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse eine eigenwirtschaftliche Nutzungskonzeption für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vor. Hier sollen in den vier zweigeschossigen Gebäuden 158 Wohnungen eingerichtet werden.

Die entwickelte Struktur der Neubauten westlich der ehemaligen Unterkunftsgebäude ergänzt behutsam und maßstabsgerecht die Hofsituation der ehemaligen Anlage. Hier sind unter weitgehender Beibehaltung des Wettbewerbsergebnisses neue Baukörper in verschiedenen Ausformungen (Zeilen- Reihenhäuser/Punkthäuser) in hofartigen Anordnungen entlang der neuen Planstraße (Elserstraße) vorgesehen. Die Baukörperstellung soll dabei die Abgrenzung zum erweiterten Gewerbegebiet im Westen unterstreichen. Der Bebauungsplanentwurf sieht drei identische Teilbereiche vor, in denen jeweils z.B. 14 Reihenhäuser sowie 2 Solitärgebäude (Doppelhäuser) realisiert werden können.

2.2.3 Östlicher/südlicher Entwicklungsbereich: Wohnen

Für den Bereich zwischen den ehemaligen Unterkunftsgebäuden und den östlich angrenzenden Wohngebieten an den Straßen 'In der krummen Wende'/ 'Arendsstraße'/ 'Westernkötter Straße' ist als Annäherung an diese Baustruktur eine kleinteilige Wohnbebauung in Form von Doppel- und Einzelhäusern geplant. Durch diese 'Verzahnung' der benachbarten und der geplanten Nutzungen soll die Grenze der ehemaligen Kaserne aufgehoben und ein städtebauliches Bindeglied geschaffen werden.

Auch dieser Wohnungsneubau wurde auf das bestehende Erschließungssystem der ursprünglichen Anlage abgestimmt und im Südosten und Süden durch kleine Hofanlagen ergänzt.

Bei der Entwicklung der Konzeption für den Wohnungsbau wurde besonderer Wert auf eine Mischung verschiedener Wohn- und Eigentumsformen gelegt. Um bei der Realisierung der ca. 450 möglichen Wohneinheiten einer monostrukturellen Entwicklung mit der Gefahr negativer Auswirkungen auf die sozial ausgewogene Entwicklung des neuen Wohngebietes vorzubeugen, soll es sowohl öffentlich geförderten Mietwohnungsbau als auch Eigentumsmaßnahmen in Form von Eigentumswohnungen sowie Doppel- und Einzelhäusern geben.

Das Plangebiet stellt sich daher nicht homogen dar, sondern wird von Bereichen mit differenzierten Nutzungs- und Baustrukturen geprägt.

2.2.4 Südlicher Entwicklungsbereich: Infrastruktureinrichtungen

Aufgrund der Tatsache, dass durch die Umsetzung der Planungsziele in südlicher Stadtrandlage ein neues Wohngebiet mit ca. 450 Wohneinheiten entsteht, ist es zwingend erforderlich, durch verschiedene Rahmenbedingungen diesen Bereich in das Gesamtgefüge der Stadt zu integrieren.

Dazu ist es notwendig, adäquat sowohl soziale als auch kulturelle Einrichtungen am Standort zu etablieren.

Durch den Umbau bestehender erhaltenswerter Bausubstanz sollen daher soziale und kulturelle Nutzungen, wie eine Tageseinrichtung für Kinder, eine Jugendfreizeiteinrichtung, eine Begegnungsstätte, die Volkshochschule mit dem Studienzentrum der Fernuniversität Hagen und ggf. die Musikschule der Stadt Lippstadt im Wohnpark Südstraße eingerichtet werden.

Innerhalb der städtebaulichen Konzeption hebt sich das Gebäude der ehemaligen Mannschaftskantine südlich der vier L-förmigen ehemaligen Unterkunftsgebäude durch seine markante Lage von den übrigen Gebäuden der ursprünglichen Anlage deutlich ab. Zum einen aufgrund der erhöhten Lage und zum anderen dadurch, dass dieses Gebäude den Endpunkt der Hauptachse der ehemaligen Kasernenanlage darstellt. Das Gebäude ist entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Kantine großzügig ausgelegt und bietet eine Nutzfläche von ca. 2.400 qm. Das Gebäude ist symmetrisch aufgebaut. Zwei gleiche Gebäudeteile, die sich jeweils um einen Innenhof gruppieren, sind über einen Mitteltrakt miteinander verbunden.

Das Gebäude steht auf einem ca. 9.000 qm großen Grundstück, welches zum vorhandenen Straßenniveau schräg abfällt. Aufgrund des umfassenden Raumangebotes dieses Gebäudes ist es geplant, hier die Volkshochschule und das Studienzentrum der Fernuniversität Hagen einzurichten.

Westlich dieses Gebäudes befindet sich das Gebäude der ursprünglichen Unteroffiziersmesse. Mit ca. 900 qm Nutzfläche zeichnet es sich insbesondere durch das ca. 5.600 qm große Grundstück aus, das durch Straßenzüge im Norden, Osten und Süden begrenzt wird.

In diesem Gebäude soll eine 3-Gruppen-Kindertagesstätte und eine Begegnungsstätte für den Wohnpark eingerichtet werden. Dabei soll sich das Angebot schwerpunktmäßig an die Bewohner des neuen Wohngebietes wenden. Darüber hinaus können aber auch Angebote für die umliegenden Quartiere bereit gestellt werden.

Westlich und nördlich des Gebäudes stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, um die notwendigen Stellplatzanlagen für die Gebäude der Volkshochschule und der Kindertagesstätte/ Begegnungsstätte zu schaffen. Südlich dieses Gebäudes schließt sich eine ca. 1.000 qm große Frei- Grünfläche an, die sich schon jetzt durch den vorhandenen Baumbestand besonders auszeichnet. Hier können die notwendigen Freiflächen für die Kindertagesstätte und die Begegnungsstätte unmittelbar am Gebäude zur Verfügung gestellt werden.

Zur Umsetzung des aufgezeigten Wohnungsbauprogramms, der begleitenden Infrastrukturmaßnahmen sowie zur Schaffung der notwendigen und planerisch wünschenswerten Grün-, Frei-, Spielbereiche (s. Punkt Grünflächen) ist es notwendig, eine Vielzahl von Baulichkeiten, vor allem ehemalige Wartungs- und Garagengebäude, abzurechen und große Flächenanteile zu entsiegeln.

Die Stadt Lippstadt hat das Areal der ehemaligen Kasernenanlage inzwischen erworben und führt die entsprechenden Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen durch (s. auch Punkt Umweltschutz: Altlasten).

Die freiwerdenden Flächen bieten dann über den Bebauungsplan Nr. 181 gute Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung der erhaltenen Bausubstanz für den Wohnungsbau.

3. Baugebiete

3.1 *Art der baulichen Nutzung*

3.1.1 *Allgemeines Wohngebiet*

Dem Ziel folgend, auf den Flächen des ehemaligen Kasernengeländes im Schwerpunkt neue Wohnbauflächen bereitzustellen, wird im überwiegenden Teil des Plangebietes Nr. 181 ein Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen benachbarten Nutzungen und damit z.T. vorhandenen externen Störquellen (Verkehr/Gewerbe), die sich auf den Wohnstandort auswirken, werden die Bauflächen des Wohngebietes als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen.

Mit Rücksicht auf die geplanten Nutzungen und die begrenzte Fläche für den ruhenden Verkehr werden aus dem Nutzungskatalog die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

Diese Nutzungen lassen sich in den geplanten Wohngebieten vor allem durch das mit ihnen verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen, den zu erwartenden stärkeren Parkdruck, die Immissionen und Flächenansprüche städtebaulich nicht einfügen. Tankstellen sollen vorzugsweise an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden. Sie sind bereits an der Erwitter Straße angesiedelt.

Die Planungskonzeption sieht vor, entlang der neuen westlichen Planstraße 'Elserstraße' eine Bebauung entstehen zu lassen, die durch die ihre Stellung zum einen die hofartige Anordnung der ehemaligen Anlage wieder aufnimmt, zum anderen eine Abgrenzung zum erweiterten Gewerbegebiet im Westen bildet.

Der Bebauungsplanentwurf sieht hier drei identische Teilbereiche in geschlossener Bauweise vor, die jeweils einen Hof umschließen.

Dieser Hof soll private Grünflächen und Hausgärten enthalten.

Die Planstraße 'Elserstraße' bildet eine der Erschließungsachsen des neuen Wohnstandortes, an der parallel eine Fuß- und Radwegeverbindung zu den zukünftigen südlichen Sport- und Freizeitstätten bis zum Gewerbegebiet südlich der B 55 geführt werden soll.

Die parallel zur Fahrbahn und zum Fuß- und Radweg verlaufenden Grünstreifen nehmen den zum Teil dichten Baumbestand auf.

Bedingt durch die Zielsetzung, den Baumbestand durch die Grünstreifen zu sichern, eine Häufung an Überfahrten über die Fuß- und Radwegeverbindung zu vermeiden sowie die Innenhöfe als attraktive Grün- und Freisitze den Bewohnern zur Verfügung zu stellen, wird um dieses Wohnquartier ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Da erfahrungsgemäß der Wunsch besteht, Stellplätze möglichst in unmittelbarer Nähe der Wohnungen anbieten zu können, sind den einzelnen westlichen Wohnbauflächen zum einen Gemeinschaftsstellplätze westlich der Elserstraße, zum anderen eine Gemeinschaftsgaragenanlage im mittleren Block zugeordnet. Die Gemeinschaftsgaragenanlage erhält eine Zufahrt von der Goerdelerstraße.

Für die ehemaligen Unterkunftsgebäude sowie die neuen Wohnbauflächen im Osten, Südosten und Süden des Wohnparks Südstraße sind die nach LBO notwendigen Stellplätze jeweils auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den für Garagen und Stellplätzen ausgewiesenen Flächen nachzuweisen.

Lediglich für eine Bauzeile südlich der ehemaligen Mannschaftskantine (geplante Volkshochschule) werden an der Leberstraße ebenfalls Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, um eine Südorientierung der neuen Wohngebäude zu ermöglichen.

3.1.2 Mischgebiet

Für die vorhandene Bausubstanz im Bereich der Südstraße mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten besteht die Zielsetzung, Wohnungen, Raum für Dienstleistungsbetriebe und gebietsbezogenen Einzelhandel zu schaffen. Hierdurch soll die Voraussetzung zur Bildung eines Nahversorgungsbereiches geschaffen werden.

Für die Bebauung der Grundstücke im Bereich der Südstraße wird ausgehend von der geplanten Funktion dieses Quartiers innerhalb des Wohnparks Südstraße und unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen dieses Bereiches wurden aus dem Nutzungskatalog folgende allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
9. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes,

da diese Nutzungen sich in die vorhandene erhaltenswerte Bausubstanz vor allem durch Flächenansprüche, Parkdruck und Immissionen städtebaulich nicht einfügen lassen.

Tankstellen sollen vorzugsweise an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden.

Die Erfahrungen zeigen bei dem vermehrten Auftreten von Vergnügungsstätten folgende mögliche negative Auswirkungen:

- Verdrängung von Betrieben und Beeinträchtigung von Angebotsqualität und Nutzungsvielfalt,

- Verdrängung von schwächeren Einzelhandelsgeschäften mittels relativ hoher Mietzahlungsbereitschaft,
- Ansiedlungsversuche von Vergnügungsstätten in Wohnbereichen mit der Folge von vermehrtem Fahr- und Parkverkehr sowie Störungen der Wohnruhe.

Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Kasernengeländes wird nur mit hohem Aufwand sowie erheblichem Mitteleinsatz

Dieser Mitteleinsatz ist jedoch nur dann zu rechtfertigen, wenn mit den Mitteln der Bauleitplanung die angestrebte Nutzungsvielfalt vorbereitet und ermöglicht und ein 'Abgleiten' in eine Zone, die von Vergnügungsstätten geprägt wird, von vorne herein ausgeschlossen wird.

Um Nutzungskonflikte und mögliche negative Entwicklungen zu vermeiden, werden daher Vergnügungsstätten im Bebauungsplan nicht zugelassen.

Da Vergnügungsstätten im Stadtgebiet nicht völlig ausgeschlossen werden können, gilt es, Standorte zu finden, in denen das Umfeld nicht gestört wird. Mit dieser Zielsetzung ist der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 136 'Satzung über die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich der Stadt Lippstadt' mit entsprechenden Festsetzungen aufgestellt worden.

3.1.3 Gewerbegebiet

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 181 bezieht im Südwesten des Plangebietes Teilflächen des Bebauungsplanes 104 a Gaußstraße ein, um die geplante westliche Erschließungsachse 'Eiserstraße' mit dem vorhandenen Erschließungssystem zu verknüpfen.

Der Bebauungsplanentwurf überplant einen ca. 15 m breiten Streifen der im Bebauungsplan Nr. 104 a festgesetzten Gewerbeflächen als Verkehrsfläche bzw. Straßenbegleitgrün. Südlich dieser Flächen werden für das Flurstück 619 und Teile des Flurstückes 617, Flur 51, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 a Gaußstraße in den Bebauungsplan Nr. 181 übernommen. Hier ergibt sich durch das gewählte Erschließungssystem keine Änderung in den Festsetzungen.

3.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Durch den Umbau des ehemaligen Hauptquartiergebäudes im Bereich der Südstraße, der Mannschaftskantine sowie der westlich hiervon liegenden Unteroffiziersmesse sollen die für das Gebiet notwendigen sozialen Einrichtungen sowie kulturelle Einrichtungen aus der Innenstadt untergebracht werden. Das ehemalige Hauptquartier kann für die Musikschule, die Mannschaftskantine für die Volkshochschule/ Studienzentrum der Fernuniversität Hagen und die Unteroffiziersmesse für die Kindertagesstätte/Begegnungsstätte zur Verfügung gestellt werden.

Der ehemalige Flak-Turm im Süden des Geländes soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche unterschiedlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplanentwurf setzt diese Gebäude und Grundstücke als Flächen für den Gemeinbedarf fest.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bestehenden erhaltenswerten Gebäude der ehemaligen Kasernenanlage sind vollständig in zweigeschossiger Bauweise errichtet worden. Lediglich bei den zwei

Wachgebäuden im Eingangsbereich der Mannschaftskantine und Unteroffiziersmesse handelt es sich um eingeschossige Gebäude.

Für den gesamten Planbereich (Allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet) ist eine II- bis III-geschossige Bauweise vorgesehen.

In Teilbereichen ist statt einer zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden Geschosszahl eine minimale bis maximale Traufhöhe festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass ein aus städtebaulicher Sicht harmonisches Nebeneinander zwischen den vorhandenen erhaltenswerten und neuen Gebäuden gewährleistet wird.

Lediglich für die ehemaligen Wachgebäude im Eingangsbereich wurde anlehnend an den Bestand eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf setzt für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes eine GRZ entsprechend dem Höchstmaß der Baunutzungsverordnung fest.

Für die zwei ehemaligen Wachgebäude sowie für das ehemalige Hauptquartiersgebäude ergibt sich aufgrund des Bestandes und der Konzeption eines großzügigen öffentlichen Platzes eine besondere städtebauliche Situation. Die Gebäude grenzen südlich und westlich bzw. östlich unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen (Platz) an. Nördlich stehen aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Einfriedigung (Mauer) nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Die städtebauliche Konzeption sieht für die Gebäude im Bereich des öffentlichen Platzes 'gewerbliche' Nutzungen bzw. öffentliche Einrichtungen (Musikschule) vor, die einen unmittelbaren Zugang zum öffentlichen Raum besitzen sollen.

Der Bebauungsplanentwurf setzt aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation abweichend vom Höchstmaß der Baunutzungsverordnung eine GRZ von 1,0 fest.

Grün- und Freiflächen werden durch den Erhalt des vorhandenen Bestandes und durch die Neuanlage von Grünbereichen innerhalb der Platzgestaltung geschaffen.

4. Grünflächen

Der qualitativ hochwertigen Gestaltung der Grün- und Freifläche im zukünftigen 'Wohnpark Südstraße' kommt eine große Bedeutung zu.

Grundsätzlich sollen die Freibereiche der neuen Siedlung neben den ökologischen Aspekten auch eine hohe Aufenthalts- und Spielqualität aufweisen.

Die Stadt Lippstadt hat zur Ausgestaltung der Freiflächen landschaftsplanerischen Untersuchungen (Grünordnungsplan) in Auftrag gegeben, aus denen gestalterische Ziele für die zukünftige Gestaltung des Geländes abgeleitet wurden.

Die Freiflächenkonzeption sieht eine Differenzierung verschiedener Bereiche vor.

4.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen umfassen u.a. neue Grünzüge, die das Areal von Norden nach Süden durchziehen. Diese grünen Zonen dienen je nach Lage der Abgrenzung oder Vernetzung von Bereichen untereinander. Während der ca. 10 m breiten grünen Zone im Westen, die im zukünftigen Gewerbegebiet um ca. 15 m weiter aufbaut wird, die Funktion von Distanzgrün zukommt, erhält der Grünzug im östlichen Planbereich den Charakter einer grünen Erlebniszone mit z.T. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen.

Wesentlicher Bestandteil der öffentlichen Grünflächen sind die Spielplätze östlich der Beckstraße sowie die große zusammenhängende Freifläche im Südosten des Plan-

gebietes. Sie bieten als 'Kinderspielplätze' ausreichend Entfaltungsraum unmittelbar in Wohnungsnähe oder Freiräume für Jugendliche mit ausreichend Möglichkeiten zu Sport, Treff und Kommunikation.

Innerhalb des Plangebietes hat sich im Laufe der Jahre ein Baumbestand entwickelt, der den Charakter des Gebietes entscheiden prägt und den es daher zu erhalten gilt. Innerhalb der landschaftsplanerischen Untersuchungen erfolgte die Bestandsaufnahme der Bäume mit dem Ergebnis, daß die überwiegende Anzahl als erhaltenswert eingestuft wird. Sie sind deshalb im Bebauungsplanentwurf als zu erhaltende Bäume gekennzeichnet sowie über textliche Festsetzungen geschützt.

Große Bereiche des Baumbestandes sind Bestandteil der 'Grünen Zone', des Straßenbegleitgrüns oder liegen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und werden durch die Stadt Lippstadt entsprechend geschützt.

4.2 Private Grünflächen

Für private Nutzungen sind Haus- und Mietergärten vorgesehen.

Während die Hausgärten den Wohngebäuden im westlichen, östlichen und südlichen Wohnquartier unmittelbar zugeordnet sind, befinden sich die Mietergärten für die Bewohner des Geschößwohnungsbaus in den gemeinschaftlichen Bereichen.

4.3 Halböffentliche und gemeinschaftliche Freiflächen

Die halböffentlichen Bereiche, die 'jedermann' zugänglich sind und die 'gemeinschaftlichen Bereiche', die jeweils nur einem überschaubaren Kreis von Anwohnern zugänglich sind, dienen als Kontaktzonen zwischen öffentlichen und privaten Bereichen.

Hierzu sind die Gehwege - im östlichen und mittleren Wohnquartier mit Wohnhöfen - zu zählen, die als halböffentliche Bereiche konzipiert und für nachbarschaftsbezogene Nutzungen - Aufenthalt, Begegnung und Spiel - ausgestattet werden sollen.

Die gemeinschaftlichen Bereiche umfassen alle Vegetations-, Erholungs- und Spielflächen, die jeweils einer bestimmten Anzahl von Wohnungen zugeordnet sind. Dies sind die Gemeinschaftsgrünflächen im Bereich der ehemaligen Unterkunftsgebäude. Mietergärten sowie die Spielbereiche für Kleinst- und Kleinkinder sind in das gemeinschaftliche Wohnumfeld eingebunden.

Von besonderer Bedeutung sind die von Norden nach Süden sowie von Westen nach Osten verlaufenden Wegeverbindungen zwischen den ehemaligen Unterkunftsgebäuden. Sie erhalten aufgrund ihrer direkten Verbindung zwischen dem Eingangsbereich an der Südstraße und den Sozialeinrichtungen im Süden auch für außerhalb dieses Gebietes wohnende Personengruppen einen halböffentlichen Charakter.

Die halböffentlichen und gemeinschaftlichen Freiflächen sind im Bebauungsplanentwurf nicht gesondert festgesetzt. Der Ausbildung dieser Freiflächen kommt für die Standortqualität des neuen Wohnquartiers jedoch besondere Bedeutung zu.

5. Verkehrsflächen

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Südstraße, Planckstraße, Gaußstraße - Erwitter Straße - ausreichend an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Über Fuß- und Radwege sollen Verbindungen in östliche Richtung zu den Straßen In der krummen Wende/Arendsstraße/Westernkötter Straße geschaffen werden.

5.2 Innere Erschließung

Das innere Erschließungsnetz nimmt das vorhandene Straßensystem der ursprünglichen Anlage weitgehend auf. Die Erschließungsstraßen sind überwiegend im guten Zustand. Nur geringe Ausbesserungsmaßnahmen und das Verlegen neuer Ver- und Entsorgungssysteme werden notwendig. Flankiert werden die Erschließungsstraßen von vorhandenen, zum Teil noch zu verbreiternden Fußwegen.

Lediglich die Elserstraße mit parallel geführtem Fuß- und Radweg im Westen, die Von-Treskow-Straße mit zwei neuen Stichstraßen im Südosten sowie die Leberstraße südlich der ehemaligen Mannschaftskantine müssen zur Vervollständigung des inneren Erschließungssystems neu errichtet werden.

Danach bilden die Elserstraße und Kirchnerstraße mit Anschlüssen zur Südstraße, die Von-Treskow-Straße als Fortsetzung der Kirchnerstraße und einem Anschluß an die Leberstraße im Süden sowie die Bartstraße mit Anschluß an die Gaußstraße die Haupterschließungsachsen. Von hier aus sollen Wohnstraßen -schleifen den Zielverkehr zu den Wohnstandorten aufnehmen.

Um Fremdverkehre in Ost-West-Richtung zu unterbinden, soll auf einen Anschluss für den Kraftverkehr in östlicher Richtung verzichtet werden.

In Nord-Süd-Richtung ist eine Durchlässigkeit für den Kraftverkehr sowohl über die Elserstraße als auch über die Kirchnerstraße und Von-Treskow-Straße gegeben.

Damit der neue Wohnstandort jedoch nicht durch Fremdverkehre nachhaltig durchschnitten wird, sind sowohl verkehrslenkende als auch verkehrstechnische Maßnahmen vorzusehen.

So sollen zur Verkehrsberuhigung, zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Unterstützung des achsialen Aufbaues der ehemaligen Kasernenanlage zum einen die Beckstraße im Bereich der öffentlichen Spielplätze, die Leuschnerstraße südlich der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte sowie die Olbrichtstraße südlich des Von-Galen-Platzes für den Kraftverkehr gesperrt werden.

Die bisher überdimensionierten Kreuzungsbereiche (große Radien) sollen verkehrsberuhigt umgestaltet werden.

Wesentliches Element verkehrsberuhigender Maßnahmen ist die Ausweisung einer verkehrsberuhigten Zone im Bereich der geplanten VHS. Abschnitte der Elserstraße, Goerdelerstraße, Barthstraße, Beckstraße und Kirchnerstraße sollen danach verkehrsberuhigt ausgebaut werden (Schrittgeschwindigkeit/325/326 StVO).

Die Sperrung der Olbrichtstraße soll darüber hinaus die Konzeption für den Von-Galen-Platz unterstützen. Dieser Bereich soll für den Kraftverkehr nicht mehr zur Verfügung stehen. Der zukünftige Platz soll der Nahversorgung der Anwohner, für Dienstleistungsbereiche und kulturellen Einrichtungen als Außenraum dienen.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind für die Umsetzung dieser städtebaulichen Konzeption besonders wichtig, so dass hier eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, ein verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt wird.

5.3 Fuß- und Radwege

Über das vorhandene straßenbegleitende Fuß- und Radwegesystem hinaus soll das Gebiet von einer Reihe neuer Fuß- und Radwege erschlossen werden, die unabhängig von Erschließungsstraßen geführt werden und Verbindungen zu den östlichen Wohnquartieren und südlichen Sport- und Freiflächen schaffen.

Das Netz ermöglicht einerseits eine Querung des Wohnquartiers auch abseits der Straßen, andererseits orientieren sich die Wege an bestimmten Zielen (Kindertagesstätte, Kinderspielplätze, Versorgungseinrichtungen) und besitzen somit wesentliche Verbindungsfunktionen.

Die Hauptverbindung zu den geplanten Sportflächen im Bebauungsplan Nr. 180 'Sportgelände Gaußstraße' bis zum Gewerbegebiet südlich der B 55 wird über einen separat geführten Fuß- und Radweg entlang der Elserstraße geführt.

5.4 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet soll über die vorhandenen Buslinien erschlossen werden. Der ÖPNV soll zukünftig die Möglichkeit erhalten, über die Achse Kirchnerstraße, Olbrichtstraße, Goerdelerstraße und Bartstraße an die Gaußstraße anzuknüpfen, um so das neue Wohnquartier zentral zu erschließen. Dabei bietet es sich an, am Von-Galen-Platz eine zentrale Haltestelle für das Wohnquartier einzurichten. Darüber hinaus soll eine weitere Haltestelle in der Goerdelerstraße im Bereich der öffentlichen Einrichtungen geschaffen werden.

5.5 Ruhender Verkehr

Im überwiegenden Wohngebiet werden die nach LBO notwendigen Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen.

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Für die zwei östlich gelegenen ehemaligen Mannschaftsunterkünfte wurden zwei weitere Stellplatzanlagen festgesetzt, die über die Kirchnerstraße/Beckstraße erschlossen werden.

Für die westliche Wohnbebauung entlang der Elserstraße und eine Bauzeile südlich der ehemaligen Mannschaftskantine werden Gemeinschaftsstellplätze und/oder Gemeinschaftsgaragenanlagen festgesetzt.

Um der Konzeption des verkehrsberuhigten Platzes mit der Funktion der Nahversorgung gerecht zu werden, wird südlich des ehemaligen Kinogebäudes eine Gemeinschafts-Stellplatzanlage festgesetzt, die den Bedarf dieses Bereiches zum Teil mit abdecken soll.

Auch auf der Ostseite des Von-Galen-Platzes soll über die Kirchnerstraße eine zentrale Stellplatzanlage erschlossen werden. Hier wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass zum einen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, zum anderen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die notwendigen Stellplätze hergerichtet werden können.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die zentrale Stellplatzanlage westlich des Von-Galen-Platzes erhält eine Zufahrt von der Olbrichtstraße. Die Zufahrtsfläche wird zur Sicherung der Anrainerinteressen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet.

Die vorhandenen Gasleitungen werden durch Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke gesichert.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke.

Das Oberflächen- und Schmutzwasser wird nach dem Trennsystem der Zentralkläranlage zugeführt.

Die Böden des Plangebietes haben eine geringe Durchlässigkeit. Versickerung und Grundwasserneubildung sind hier nur sehr eingeschränkt machbar. Dennoch wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zuwegungen auf den eigenen Grundstücken in versickerungsfähigen Materialien auszuführen sind, um möglichst alles anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickern lassen zu können.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll weitestgehend auf dem eigenen Grundstück versickern.

7. Umweltschutz

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird eine zivile Anschlußnutzung der bisher militärisch genutzten Liegenschaft ermöglicht.

Die Fläche des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 178.700 qm.

Eine Flächenbilanz des ursprünglichen Bestandes zeigt folgendes Verhältnis von bebauten bzw. versiegelten Flächen und Grün- bzw. Freiflächen:

Bestand:

Gebäudeflächen rd.	40.043 qm
Verkehrsflächen, übrige versiegelte Fläche:	rd. 90.688 qm
Zwischensumme	130.731 qm
bebaute/versiegelte Fläche	
Grünfläche	63.402 qm
Gesamtfläche	194.133 qm

Damit waren ca. 67,3 % der Fläche durch Gebäude, Asphalt und Pflasterflächen versiegelt.

Die Flächenbilanz des Bebauungsplanentwurfes zeigt folgendes Bild:

	ausgew. Gesamtfläche in m ²	festg. bzw. tats. GRZ	von der Gesamtfl. anteilig versiegel- te Flächen
Allgemeines Wohngebiet:	86.946 x	0,4	= 34.778
Mischgebiet:	12.241 x	0,6	= 7.345
	1.303 x	1,0	= 1.303
Gemeinbedarfsflächen			
	841 x	1,0	= 841
	9.121 x	0,45	= 4.105
	5.632 x	0,45	= 2.535
Verkehrsflächen:	38.716		38.716
Zwischensumme:	154.800		89.523
Grünflächen:	39.333		104.510
Gesamtfläche:	194.133		194.133

Die Flächenbilanz des Bebauungsplanentwurfes zeigt, dass ca. 53,8 % der Flächen durch Gebäude, Asphalt und Pflasterflächen versiegelt sind, somit ca. 26.200 qm weniger als beim alten Bestand.

Die Freiflächen im Bereich des Von-Galen-Platzes werden dabei als Verkehrsfläche betrachtet.

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen im Südwesten des Plangebietes waren bereits durch den Bebauungsplan Nr. 104 planungsrechtlich abgesichert. Planerische Änderungen ergeben sich hier nicht.

Diese Flächen werden in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Innerhalb der landschaftsplanerischen Untersuchung erfolgte eine Bestandsaufnahme der Bäume (s. auch Punkt Grünflächen).

Im Bebauungsplan ist der Baumbestand über textliche Festsetzungen gesichert. Der überwiegende Baumbestand sowie die vorhandenen Grünflächen sind weitestgehend Bestandteil der öffentlichen Grünflächen, des Straßenbegleitgrüns oder liegen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf und sind somit planungsrechtlich abgesichert.

Durch die Festsetzungen bezüglich der Anpflanzung von Bäumen, der Gestaltung der Oberflächen und der Behandlung des Niederschlagswassers wird gewährleistet, dass zusätzlich zu der positiven Flächenbilanz und der Umsetzung gestalterischer Ziele vor allem auch ökologische Aspekte bei der zivilen Umnutzung dieses Areals im Vordergrund stehen.

Die Umsetzung der Planungsziele wird daher eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand mit sich bringen.

Die Überplanung stellt somit keinen qualitativ weitgehenden Eingriff dar, der Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz notwendig werden lässt.

7.2 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen der unterschiedlichen geplanten und vorhandenen Nutzungsarten im und in Nachbarschaft zum Plangebiet ist ein Gutachten vergeben worden.

In Bezug auf das Plangebiet bestand die Aufgabe darin, die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr (Berliner Straße/B 55) sowie bestehender und geplanter Gewerbegebiete zu ermitteln. Die Ergebnisse sollten planungs- und immissionsschutzrechtlich beurteilt und geeignete Schallschutzmaßnahmen planerischer, organisatorischer sowie aktiver und passiver Art vorgeschlagen werden.

7.2.1 Verkehrslärm

7.2.1.1 Immissionen/Beurteilung

Im Gutachten als auch in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes ist zunächst im Entwurf auf die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung Bezug genommen worden. Die 16. BImSchV ist jedoch nur relevant beim Bau oder der wesentlichen Änderung der öffentlichen Straßen, nicht bei der Planung von Wohngebieten. Bei den weiteren Planungsüberlegungen sind daher die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde gelegt und die getroffenen Festsetzungen entsprechend überprüft worden.

Die Geräuschimmissionen der Straßenverkehrsgeräusche B 55 wurden für insgesamt 15 Immissionsorte in den Plangebieten der Bebauungspläne Nr. 180 bis 181 sowie flächendeckend für diese Plangebiete in einem Raster von 5 m x 5 m berechnet.

Dabei wurden im ersten Schritt keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Für eine erste Beurteilung werden die errechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten des Beiblattes zur DIN 18005 verglichen.

Danach werden die Orientierungswerte an allen Bezugspunkten tagsüber und nachts überschritten.

Zu bemerken ist hier, dass die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 keine Grenzwerte, sondern Anhaltswerte für die Planung darstellen.

Maßnahmen

Im vorliegenden Fall bietet sich in erster Linie als aktive Maßnahme die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der B 55 an.

Da dieser Wall nicht über das Gelände der Firma Knepper bis zur Überführung der Westernkötter Straße fortgesetzt werden kann, soll er am Westrand des Betriebsgeländes nach Norden fortgeführt werden und in Höhe des vorhandenen Baumbestandes (Straßenbegleitgrün) enden.

Um eine weitgehende Minderung zu erreichen, ist eine Wallhöhe von 4 m über Straßenverkehrsfläche B 55 erforderlich. Bei geringeren Wallhöhen sind vor allem im ersten Obergeschoss kaum Minderungen zu erwarten.

Eine höhere Wallhöhe erscheint insbesondere aus städtebaulichen Gründen hier für nicht akzeptabel und soll daher vermieden werden.

Durch die beschriebene Maßnahme werden an nahezu allen Immissionsorten weiterhin die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 überschritten.

Nachts treten im Erdgeschoß lediglich Überschreitungen von maximal 2 dB(A) auf. An den Immissionsorten I 5 und I 7 sind im I. Obergeschoss nachts Überschreitungen von mehr als 3 dB(A) zu erwarten.

Eine lärmschützende Grundrißgestaltung und Freiflächenanordnung scheidet für die Häuser am Südrand der Wohnbauflächen aus, da die schutzbedürftigen Flächen nach Süden ausgerichtet sind und bei einer Realisierung der Maßnahmen Wohn- und Schlafräumfenster sowie Terrassen ausschließlich nach Norden weisen müßten. An den Immissionsorten, an denen keine ausreichenden Minderungen durch aktive Maßnahmen (Lärmschutzwall) erreicht werden können, sollen daher passive bauliche Maßnahmen, wie der Einbau von Lärmschutzfenstern, vorgesehen werden.

Die Anforderungen der DIN 4109 werden mit Ausnahme des Immissionsortes I 6 in allen Wohnhäusern durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II nach VDI 2719 erfüllt.

Die heutzutage aus Wärmeschutzgründen eingebauten handelsüblichen Fenster mit Isolierverglasung und mindestens einer umlaufenden Dichtung erfüllen in aller Regel die Anforderungen dieser Schallschutzklasse.

Der Bebauungsplanentwurf setzt daher für die Immissionsorte I 1 bis I 5 fest, dass bei genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden in der Südfassade Fenster der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 eingebaut werden müssen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen vorzusehen. Für den Immissionsort 5 setzt der Bebauungsplan fest, daß in der Süd- und Ostfassade Fenster der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie eingebaut werden müssen.

Am Immissionsort 7 und 8 sind in der Ostfassade Fenster der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 einzubauen. Darüber hinaus sind auch an den Immissionsorten I 5, I 7 und I 8 bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen vorzusehen.

Da die aktiven Schallschutzmaßnahmen wegen des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes nicht wie im Gutachten beschrieben realisiert werden können und statt dessen der vorhandene Wall an der B 55 bis in Höhe der südlichen Erschließungsstraße fortgeführt wird, ist die Abschirmwirkung insbesondere für den Immissionsort I 6 geringer als berechnet.

Die in Tabelle 2 des Gutachtens genannten Immissionspegel der Straßenverkehrsgereusche ohne Wall und Wand können für diesen Fall als Maximalwertabschätzung für die dann an diesen Häusern zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr angesehen werden.

Am Immissionsort I 6 sind danach an der Süd- und Ostfassade Fenster der Schallschutzklasse III erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf trifft hier entsprechende Festsetzungen.

An den Immissionsorten I 6 und I 7 sind darüber hinaus in beiden Geschossen Überschreitungen des Orientierungs- bzw. des Immissionsrichtwertes von 2 dB(A) durch die Geräusche des Betriebes Knepper zu erwarten.

Die o. g. passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster/Dauerlüftungen) bieten auch für diese Wohnhäuser einen ausreichenden Schallschutz.

Durch die beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wird ein ausreichender Schallschutz im Sinne von Planungserlass und DIN 18005 erreicht.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) gewährleisten, dass die für die Freiflächennutzung wichtigen Immissionsgrenzwerte der im Vergleich zur DIN 18005 um 4 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für die Tagzeit an fast allen Immissionsorten im Erdgeschoss eingehalten werden. An den Immissionsorten I 6 und I 7, an denen es zu Überschreitungen kommt, haben die Gebäude eine abschirmende Wirkung zu den Freiflächen im Westen.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, daß durch die getroffenen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.

Die im Vergleich zur DIN 18005 höhere Richtwerte der 16. BImSchV sollen im Bereich der Freiflächennutzung akzeptiert werden, da insbesondere aus städtebaulichen Gründen ein über die 4 m hinausgehender Lärmschutzwall zur B 55 sehr bedenklich ist und hier nicht realisiert werden soll. Lärmschützende Grundrißgestaltungen und Freiflächenanordnungen scheiden insbesondere für die Häuser am Südrand der neuen Wohnbauflächen aus, da hier insbesondere auch aus ökologischen Gründen eine Südorientierung erzielt werden soll.

7.2.2 Gewerbelärm

7.2.2.1 Gewerbeflächen westlich des Plangebietes

7.2.2.1.1 Emissionen

Die einzelnen Betriebe westlich des Plangebietes wurden zu den durchgeführten Arbeiten, den Betriebszeiten, dem Verkehrsaufkommen und möglichen Geräuschquellen sowie zu den absehbaren Erweiterungsabsichten untersucht.

Die Lage der untersuchten Betriebe zeigt Bild 1 im Anhang.

Die Geräuschimmissionen der untersuchten Betriebe werden zumeist im wesentlichen durch Pkw-Verkehr auf Parkplätzen und/oder durch Lkw-Verkehr auf den Betriebsgeländen hervorgerufen.

Zu beiden Quellen liegen mit der Parkplatzlärmstudie bzw. der Lkw-Lärmstudie detaillierte Forschungsergebnisse vor, die auf Messungen an einer Vielzahl von Parkplätzen bzw. Betriebsgeländen basieren. Die Geräuschimmissionen wurden daher nicht durch Messungen im Plangebiet sondern anhand des Verkehrsaufkommens und anderer immissionsbestimmender Parameter ermittelt.

Einbezogen in diese Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen der Betriebe ehemaliges "Naafi-Kaufhaus" und der zukünftigen Gewerbeflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 179 Südstraße/Erwitter Straße.

7.2.2.1.2 Immissionen

Die Geräuschimmissionen wurden im Detail lediglich für die Betriebsgeräusche der Firma Otten sowie die geplanten Gewerbegebiete im Nordwesten berechnet.

Aufgrund der geringen Fahrzeugaufkommen, der geringen Einsatzzeiten von z.B. Kran, Lader und Stapler sowie der Entfernungen zu nächstgelegenen Wohnhäusern

im Plangebiet, können die Geräusche der anderen untersuchten Betriebe im Rahmen des Schallgutachtens vernachlässigt werden.

Für die Flächen des ehem. Naafi-Kaufhauses und die zukünftigen Gewerbeflächen Südstr./Erwitter Str. werden die Bebauungspläne Nr. 179 und Nr. 180 entsprechende Festsetzungen treffen.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen für die Betriebsgeräusche der Firma Otten und die geplanten Gewerbegebiete im Nordwesten wurden für die drei nächstgelegenen geplanten Wohnhäuser im westlichen Plangebiet (Immissionsorte I 16 und I 18) durchgeführt. Die Lage der Immissionsorte ist Bild 1 im Anhang zu entnehmen.

Bei der Berechnung wurde bei den Betriebsgeräuschen der Firma Otten zusätzlich zwischen den Geräuschen der Produktion, des Lkw-Verkehrs und des Staplerverkehrs unterschieden. Bezüglich des Lkw-Aufkommens sowie des Staplerbetriebes wurde von einer 150%igen Steigerung ausgegangen. Pegelbestimmend sind danach an den Immissionspunkten I 16 und I 17 die Geräusche durch Staplerverkehr.

Die Geräusche der geplanten Gewerbeflächen im Nordwesten sind an den Immissionspunkten I 16 und I 17 von untergeordneter Bedeutung.

Am Immissionspunkt 18 werden die Geräuschimmissionen in etwa gleichen Teilen vom Staplerverkehr auf dem Gelände der Firma Otten und von den Geräuschen aus den neuen Gewerbeflächen in unmittelbarer Nachbarschaft bestimmt.

7.2.2.1.3 Beurteilung und Maßnahmen

Der Immissionsrichtwert tagsüber wird am Immissionsort I 16(südliche Wohnbauflächen an der Elserstraße) überschritten.

Grund für diese Überschreitung sind die Staplerfahrten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung. An den beiden anderen Immissionsorten sind keine Überschreitungen zu erwarten.

Eine wesentliche Minderung der Geräuschimmissionen kann erreicht werden, wenn anstelle des bisherigen Staplers mit Dieselantrieb ein lärmarmes Stapler, z.B. mit Gas- oder Elektroantrieb, eingesetzt wird, der darüber hinaus über eine feste Gabel verfügt, um Schlaggeräusche beim Überfahren von Bodenunebenheiten weitgehend auszuschließen. Der Schalleistungspegel des Arbeitsgeräusches dieses Staplers dürfte LWA, max. = 100 dB(A) nicht überschreiten.

Dies entspricht einem max. zulässigen Schalldruckpegel in 10 m Abstand von LAFm, 10 m = 72 dB(A).

Bei alleinigem Einsatz dieses lärmarmen Staplers sind an I 16 und an den weiter südlich gelegenen Gemeinbedarfsflächen (Gebäude 42) keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Im Zuge der Betriebserweiterung der Fa. Otten auf die nördlich liegenden Flächen der ehem. Kasernenanlage soll eine geschlossene Bebauung auf der Ostgrenze des Betriebsgeländes angestrebt werden. Den Austausch des Staplers gegen einen lärmarmen Staplertyp sicherte das Unternehmen zu.

Zusätzlich soll zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Betriebsgelände ein hoher Sichtschutz errichtet werden, um eine direkte Sichtverbindung zwischen dem Erdgeschoss (und den zugehörigen Freiflächen) der geplanten Wohnhäuser und dem Betriebsgelände zu vermeiden.

7.2.2.2 Gewerbebetrieb östlich des Plangebietes

7.2.2.2.1 Emissionen

Die Firma Wilhelm Knepper betreibt ein Abbruchunternehmen mit Containerdienst. Das Betriebsgelände liegt südlich der Westernkötter Straße am Ostrand des Plangebietes. Zu den Geräuschimmissionen und -emissionen des Betriebes liegt ein detailliertes Gutachten vor, auf dessen Ergebnisse, soweit möglich, zurückgegriffen wird.

7.2.2.2.2 Immissionen und Beurteilung

Die Berechnung der Immissionen für das nächstgelegene geplante Wohnhaus (Immissionspunkt 5) ermittelt einen Mittelungspegel der Betriebsgeräusche über die 16-stündige Tagzeit von LAFTm = 57 dB(A).

Der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) wird damit tagsüber um 2 dB(A) überschritten.

Wird bei der Ausbreitungsrechnung die Abschirmwirkung des zur Minderung von Straßenverkehrsgeräuschen vorgesehenen Wall berücksichtigt, wird der Immissionsrichtwert für das Erdgeschoss und die Freiflächen eingehalten. Im Dachgeschoss ergibt sich gegenüber der freien Schallausbreitung lediglich eine Minderung von 1 dB(A), so dass hier eine geringfügige Überschreitung zu erwarten ist.

Da die aktiven Schallschutzmaßnahmen wegen des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes nicht nach Norden festgesetzt werden können, sind an den Immissionsorten I 6 und I 7 Überschreitungen des Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertes von 2 dB(A) in beiden Geschossen durch die Geräusche des Betriebes Knepper zu erwarten.

7.2.2.2.3 Maßnahmen

Bei der Bewertung der Überschreitung im I 5, I 6 und I 7 ist zu berücksichtigen, dass diese lokal nur begrenzt in den unmittelbar angrenzenden Wohnhäusern auftreten und an diesen Punkten die Geräusche durch Straßenverkehr auf der B 55 pegelbestimmend sind.

Die zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm festgesetzten Fenster der Schallschutzklasse 2 und 3 bieten in jedem Fall auch einen ausreichenden Schutz gegen Betriebsgeräusche.

7.3 Altlasten

Für den Bereich des Bebauungsplanes besteht aufgrund seiner ehemaligen Nutzung als Kasernengelände ein pauschaler Altlastverdacht, der durch eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung sowie durch eine Gefährdungsabschätzung differenziert worden ist. Erhöhte Schadstoffbelastungen sind im Planbereich an folgenden Stellen im Boden und in der Bodenluft festgestellt worden:

- im Bereich der ehemaligen Tankstellenanlage westlich und östlich der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte (Gebäude 39 a und 39 b)
- südlich des ehemaligen Garagengebäudes Nr. 16
- südlich und westlich des ehemaligen Garagengebäudes Nr. 25

- östlich des ehemaligen Werkstattgebäudes Nr. 33 und
- östlich des ehemaligen Werkstattgebäudes Nr. 59

Darüber hinaus wurde eine Vielzahl organoleptisch (insbesondere geruchlich) auffälliger Bodenbereiche ermittelt, bei denen jedoch analytisch keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt werden konnten.

Eine unmittelbare Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung wurde - ausgehend von den ermittelten Bodenverunreinigungen - für die derzeit vorhandenen Nutzungen nicht ermittelt.

Im Vorfeld der geplanten Nutzungen führt die Stadt Lippstadt im Zuge der Baufeldfreimachung, d.h. der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen, die notwendigen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen durch, um die durch die Gefährdungsabschätzung festgestellten Bodenverunreinigungen zu beseitigen. In diese Maßnahmen werden auch die Flächen mit einbezogen, auf denen nur organoleptische Auffälligkeiten festgestellt wurden. Weiterhin werden im Vorfeld der Bebauung in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung Abschlussbeprobungen durchgeführt, um die Unauffälligkeit der Flächen für die geplanten Nutzungen nachzuweisen.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung der Areals ist nicht auszuschließen, dass auch nach Sanierung der bisher festgestellten Belastungen bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen - u.a. zu erkennen am Geruch oder der Verfärbung des Bodens - zu Tage treten. In solchen Fällen sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Bauaufsichtsamt zu verständigen. Evtl. verunreinigter Boden darf erst nach Beteiligung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Soest entsorgt werden. Der Bauungsplanentwurf enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

8. Denkmalpflege

Wie in den Ausführungen zu Punkt 2 erläutert, stellt die ehemalige Kasernenanlage an der Südstraße ein wichtiges Dokument nationalsozialistischer Architektur dar. Insbesondere die Verwaltungs- und Unterkunftsbauten mit ihrer nahezu symmetrischen Anordnung und den kolossalen Pfeilerstellungen verdeutlichen auf anschauliche Weise den Repräsentationswillen und die verwendeten Gestaltungsmittel des nationalsozialistischen Regimes.

Das Westf. Amt für Denkmalpflege hat aus diesem Grunde die Denkmaleigenschaft der Anlage untersucht und sie als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes eingestuft. Folgende Gebäude der Flak-Kaserne sind daraufhin in die Denkmalliste der Stadt Lippstadt eingetragen worden:

1. Gebäude 1, Wachgebäude
2. Gebäude 2, Unterkunftsgebäude
3. Gebäude 3, Hauptquartier
4. Gebäude 28, Offiziersunterkunft
5. Gebäude 4, Krankenrevier
6. Gebäude 7 - 10, Unterkünfte
7. Gebäude 23, Kasino
8. Gebäude 24, Unterkunft
9. Gebäude 42, Kasino

10. Gebäude 41, Flak-Turm

Darüber hinaus wurde die Einfriedigung entlang der Südstraße in die Denkmalliste eingetragen.

Die einzelnen denkmalgeschützten Gebäude sind im Bebauungsplanentwurf dargestellt.

9. Flächenbilanz/Städtebauliche Daten

<u>Flächen</u>	<u>ca. qm</u>	<u>ca. in %</u>
Wohnbauflächen (WA)	86.946	44,64
Mischgebietsflächen (MI)	13.544	6,95
Gewerbeflächen (GE(e))	655	0,34
Flächen für den Gemeinbedarf	15.594	8,01
öffentl. Verkehrsflächen	38.716	19,88
öffentl. Grünflächen/ Straßenbegleitgrün	19.272	9,89
- Kinderspielplatz	3.223	1,65
- Spielwiese/Lärmschutzwall	16.838	8,64
Gesamtfläche	194.788	100 %

Durch die Umsetzung des Wohnungsbauprogrammes können im Planbereich Nr. 181 ca. 433 Wohneinheiten geschaffen werden. Davon sind ca. 286 Wohneinheiten durch den Umbau der Bausubstanz, 147 Wohneinheiten durch ergänzenden Wohnungsneubau zu realisieren.

10. Kostenermittlung

Auf der Grundlage der Entwürfe für die Bebauungspläne Nr. 179 Südstraße/Erwitter Straße
Nr. 180 Sportgelände Gaußstraße und
Nr. 181 Wohnpark Süd wurden die zu erwartenden Kosten ermittelt.

Die voraussichtlichen Kosten (Investitionsplan 1996 - 2000) werden hier für die drei Bebauungspläne aufgeführt, da sie die zivile Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes insgesamt planungsrechtlich absichern.

1. Straßenbau	5.086.000 DM
2. Beleuchtung	320.000 DM
3. MW Kanal	100.000 DM
4. SW Kanal	1.220.000 DM
5. Hausanschlüsse	200.000 DM
6. RW Kanal	1.320.000 DM
7. Abbrüche	2.137.000 DM
8. Kinderspielplatz	519.000 DM
9. Bolzplatz	906.000 DM
10. Lärmschutzwall	808.000 DM
11. Sportplatz (ohne Baukosten Umkleidegeb.)	1.238.000 DM

12. Städtebaul. Ergänzungsstufe (Eigenanteil Stadt Lippstadt)	1.393.000 DM
Summe:	15.247.000 DM =====

11. Bodenordnung

Zur Sicherung der Planungen wird für die Bebauungspläne
 Nr. 179 'Erwitter Straße/Südstraße'
 Nr. 180 'Sportgelände Gaußstraße'
 Nr. 181 'Wohnpark Süd'
 ein Umlegungsverfahren gem. § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Den Beschluss zur Anordnung des Umlegungsverfahrens hat der Rat der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 25.09.1995 gefaßt.

12. Gestaltungsvorschriften

- nachrichtliche Wiedergabe gem. § 9 Abs. 6 BauGB -

Die Gestaltungsvorschriften sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung entwickelt worden.

Ziel ist es, die wichtigsten gestalterischen Merkmale der vorhandenen Gebäude auf neue Bauvorhaben zu übertragen und darauf hinzuwirken, in Material, Form und Farbe ein ausgewogenes und harmonisches Gesamtbild im Planbereich zu erhalten.

Dem Bestand entsprechend wird als dominierende Dachform das Satteldach bzw. Walmdach/Zeltdach vorgeschrieben. Lediglich für die Reihenhausbebauung entlang der Elserstraße wurde die Wahl einer anderen Dachform, hier das Pultdach, entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes ermöglicht.

Die Dachneigungen wurden so gewählt, dass ein Dachausbau möglich wird. Dabei soll durch die beschränkte Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten ausgeschlossen werden, dass Dächer, die hier ruhig und klar zu gestalten sind, unverhältnismäßig oft mit dem Ziel eines optimal belichteten zusätzlichen Vollgeschosses aufgebrochen werden.

Das zukünftige Erscheinungsbild des neuen Siedlungsgebietes soll von einer ganzheitlichen ökologisch orientierten Grün- und Freiflächengestaltung geprägt sein.

Innerhalb der landschaftsplanerischen Untersuchung sind für die privaten Flächen Eckwerte zur zukünftigen Gestaltung erarbeitet worden. Die hieraus abgeleiteten Festsetzungen beziehen sich im wesentlichen auf die Gestaltung der Vorgärten, der Stellplatzanlagen und treffen Aussagen zur Erhaltung der vorhandenen Grünbestände sowie zu Neuanpflanzungen.

Die vorhandene unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz soll vor übermäßigen äußeren Veränderungen und der Installation von entfremdenden Elementen geschützt werden. Aus diesem Grunde wird das Anbringen von Parabolantennen mit Reflektorschalen im Bereich der denkmalgeschützten Bausubstanz ausgeschlossen. Im übrigen sind Parabolantennen dort ausgeschlossen, wo sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

Insbesondere Werbeanlagen üben großen Einfluss auf die positive oder auch negative Entwicklung des Erscheinungsbildes aus.

Die Festsetzungen treffen Regelungen, um insbesondere im Bereich des Von-Galen-Platzes Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie das Erscheinungsbild einerseits in seinen wesentlichen Grundzügen nicht stören, beeinträchtigen oder verunstalten, andererseits in lebendiger individueller Vielfalt zur positiven Entwicklung beitragen.

Mit den Vorschriften über die äußere Gestaltung der Gebäude- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden den Bauherren Richtlinien an die Hand gegeben, die einen Rahmen für die Gestaltung setzen, dennoch dem einzelnen hinreichend Gestaltungsmöglichkeiten offenhalten.

Lippstadt, den 15. Mai 1997

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Horstmann)
Dipl.-Ing.