

B E G R Ü N D U N G
**zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 187 "Woldemei,
Lange-, Luchten- und Geiststraße"**

O. Planbereich

Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 187 'Woldemei, Lange-, Luchten- und Geiststraße' wird durch die v.g. Straßen begrenzt.

1. Planungsgrundlagen/Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 187 als gemischte Baufläche dar.

1.2 Bebauungsplan

Der Planbereich des o.b. Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes der Stadt Lippstadt S 1 'Woldemei/Brüderstraße' aus dem Jahre 1980.

Städtebauliche Missstände wie

- unzumessende Grundstücksgrößen und Zuschnitte,
- schlechte Bausubstanz oder
- fehlende Frei- und Grünflächen

in der nordöstlichen Altstadt führten zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Woldemei/Brüderstraße und damit zur Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes.

Die Zielsetzung bestand darin, mit Hilfe eines Sanierungsträgers die im Sanierungsgebiet untersuchten Missstände und Mängel und somit die Funktionsschwächen des Gebietes im Stadtorganismus (Kerngebietsfunktion) zu beheben.

Mit dem Sanierungsbebauungsplan S 1 Woldemei/Brüderstraße sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, um u.a.

- das traditionelle Zentrum Altstadt für Handel und Dienstleistungen weiter entwickeln zu können und
- den innerstädtischen Wohnstandort zu stärken.

Um dieses Ziel erreichen zu können, wurden im Sanierungsbebauungsplan folgende Maßnahmen grundsätzlich berücksichtigt.

- Weitgehende Nutzungsflexibilität in den Geschossen,
- Modernisierung von Altbausubstanzen zur Beseitigung baulicher und funktioneller Mängel,
- Neubauten mit Aufnahme des alten Stadtmaßstabes und adäquater Gliederung ihrer Strukturen.

Für den Block Woldemei, Lange-, Luchten- und Geiststraße sah der Sanierungsbebauungsplan eine Kerngebietsausweisung vor, die im Bereich Luchten-, Lange-Geiststraße den Gebäudebestand - hier auch die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude - festsetzte.

Im Anschluss an das Kaufhaus an der Luchtenstraße sah der Bebauungsplan S 1 eine erdgeschossige Geschäftsnutzung vor. In den Unter- und Obergeschossen dieser Neubaukomplexe sowie parallel zur Straße Woldemei waren reine Parkgeschosse (Traufhöhe max. 12,50 m) vorgesehen.

In der Regel galt die geschlossene Bauweise, um die im Plangebiet ursprünglich vorgegebene Blockform mit ihren Straßenraumkanten zu erhalten.

Abweichend von der historischen Bauflucht sollte das Parkgebäude von der Woldemei ca. 15 m abrücken, um eine gesonderte Abbiegespur auf der Woldemei einrichten zu können.

In den Teilbereichen war die Möglichkeit einer weiteren rückwärtigen eingeschossigen Bebauung gegeben, um den Flächenansprüchen des Einzelhandels in den Erdgeschossen gerecht zu werden.

Die Erschließung des Blocks sollte sowohl durch das geplante Parkhaus an der Woldemei, als auch über die Geiststraße zur Planstraße G im Blockinnenbereich erfolgen.

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat 1992 in einem Verfahren incident, d.h. zwischen den Parteien und bezogen nur auf das konkrete Vorhaben, auch die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes S 1 Woldemei/Brüderstraße überprüft und festgestellt, dass der Bebauungsplan verschiedene Mängel enthält. Da die Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Sanierungsbebauungsplanes S 1 Woldemei/Brüderstraße weitestgehend abgeschlossen sind und konkreter Behandlungsbedarf nur noch in verschiedenen Teilbereichen besteht, beschloss der Rat der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 27.04.1992, den Bebauungsplan S 1 Woldemei/Brüderstraße aufzuheben.

Nach ursprünglicher Zielsetzung, einen Bebauungsplan S 1 (neu) für die Baublöcke 1: Lange Straße, Brüderstraße, Lippeuferweg, 3: Lange Straße, Geiststraße, Woldemei, Luchtenstraße 5: Brüderstraße, Geiststraße, Am Martinswall neu aufzustellen, beschloss der Rat der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 31.01.1994

- a) am Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes S 1 festzuhalten,
- b) für den Baublock 3 den Bebauungsplan Nr. 187 'Woldemei, Lange-, Luchten- und Geiststraße' und
- c) für den Block 5 den Bebauungsplan Nr. 188 'Geiststraße/Am Martinswall' aufzustellen.

Da aufgrund letzter Verhandlungsergebnisse davon auszugehen ist, dass die Voraussetzungen (Grundstücksangelegenheiten) für eine Neuordnung des Blockes Nr. 3 Lange Straße, Geiststraße, Woldemei, Luchtenstraße nun geschaffen werden können, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Blöcke 3 und 5 getrennt voneinander entwickelt werden.

Für den Block 1 Lange Straße, Brüderstraße, Lippeuferweg soll auf die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zunächst verzichtet werden. Hier sollen Bauvorhaben zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Der östliche Altstadtbereich hat durch die Flächensanierung der 80er Jahre sein Gesicht gänzlich geändert. Im wesentlichen sind drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser entstanden.

Die Sanierung ist weitestgehend abgeschlossen. Lediglich verschiedene Baulücken zeugen von den noch nicht erreichten Sanierungszielen.

Abgesehen von Modernisierungs- und Entkernungsmaßnahmen sind die im Bebauungsplan S 1 Woldemei/Brüderstraße vorgegebenen Sanierungsziele, insbesondere im Bereich des Blockes 3 zwischen der Lange Straße, Luchtenstraße, Woldemei und Geiststraße, bislang nicht erreicht worden. Hier stand in der Vergangenheit vor allem die Neuordnung der Grundstücke aus.

Dies bedeutet, dass die Neubebauung entlang der Woldemei, die Sicherung der nach dem Bebauungsplan S 1 vorgesehenen hinteren Erschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs noch weiterhin ungeklärt sind.

Gekennzeichnet wird der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 187 derzeit insbesondere durch das zweigeschossige Geschäftsgebäude der Firma Woolworth entlang der Luchtenstraße, das im Eckbereich Luchtenstraßen/Lange Straße in eine Dreigeschossigkeit wechselt.

Entlang der Lange Straße - Fußgängerzone/Hauptgeschäftsstraße - erstreckt sich eine dreigeschossige, zwischen Trauf- und Giebelständigkeit wechselnde Bebauung. Die Art der baulichen Nutzung entlang der Lange Straße und der Geiststraße ist gekennzeichnet durch eine überwiegende Wohnnutzung in den Obergeschossen der Gebäude. In den Erdgeschossen der Lange Straße sind überwiegend Einzelhandelsgeschäfte sowie Cafes anzutreffen. In der Geiststraße kennzeichnen zwei reine Wohnhäuser das Straßenbild. In der Erdgeschosszone der Geiststraße sind wiederum Einzelhandelsgeschäfte, Cafes und Dienstleistungseinrichtungen anzutreffen.

Bedingt durch die Flächensanierung der achziger Jahre bilden die bisher nicht bebauten Flächen entlang der Woldemei ein anderes wesentliches Merkmal des Bebauungsplanbereiches. Die weitgehend versiegelten Flächen werden derzeit durch einen öffentlichen Parkplatz im Bereich der Woldemei, Stellplatzplatzflächen der Fa. Woolworth sowie den inneren Blockerschließungsweg genutzt.

Lediglich das Gebäude Luchtenstraße 11 wird in diesem Bereich als reines Wohnhaus genutzt. Es verfügt über eine kleine Gartenfläche, die von den öffentlichen und privaten Stellplatzflächen eingeschlossen wird.

Nachdem in der Vergangenheit mit dem Haupteigentümer die möglichen Lösungsvarianten zur Umsetzung des Bebauungsplanes S 1 diskutiert worden sind und eine Einigung nicht erzielt wurde, muss davon ausgegangen werden, dass eine Umsetzung des derzeitigen Sanierungsbebauungsplanes nicht möglich ist.

Es wurden daher Bebauungsplanänderungsvarianten erarbeitet und erörtert, die im Ergebnis eine alle Seiten befriedigende Lösung aufzeigen.

Danach soll das ursprüngliche Ziel, entlang der Woldemei ein Parkhaus zu errichten, das sich auch über das Grundstück Luchtenstraße 11 erstreckt, aufgegeben werden. Stattdessen wird entlang der Luchtenstraße, Woldemei, Geiststraße eine Blockrandbebauung vorgesehen, die der Firma Woolworth eine erdgeschossige Erweiterung ihrer Geschäftsfläche bis zur Woldemei ermöglicht.

Das Grundstück (Luchtenstraße 11) soll im neuen Bebauungsplan als überbaubar dargestellt werden. Das Gebäude Luchtenstraße 11 wird dabei als Bestand gekennzeichnet und genießt weiterhin Bestandsschutz.

Die Blockerschließung soll ausschließlich von der Geiststraße aus erfolgen. Die Zufahrt wird im Unterschied zum Bebauungsplan S 1 aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen mehr nach Osten verlagert.

Die Geschossigkeit soll im Bereich Luchtenstraße, Woldemei bis zur Blockzufahrt auf zwingend dreigeschossig festgesetzt werden.

Ab der Blockzufahrt Richtung Westen ist bis zum Gebäude Geiststraße 20 eine zwingend zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die Grundflächenzahl soll auf 1,0, die Geschossflächenzahl auf 2,0 bzw. 3,0 festgesetzt werden.

Im rückwärtigen Bereich dieser Gebäude ist entlang der Planstraße der Bau von Garagen mit einer Dachneigung von 30° möglich.

In dem Gebäude westlich der Blockzufahrt ist eine vollständige Überbauung möglich, um hier ggfs. die Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage unterbringen zu können, die in ihrer Flächenausdehnung unter dem gesamten Neubaukomplex zulässig ist. In dieser Tiefgarage mit zwei Parkebenen könnten so bei konventioneller Bauart ca. 200 Stellplätze untergebracht werden. Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist hier auch die Unterbringung eines mechanischen Parkhauses zu prüfen.

Im Bereich der bestehenden Gebäude entlang der Luchtenstraße, der Lange Straße und der Geiststraße bis zur Zufahrt im Gebäude Geiststraße 20 sollen die Aussagen des Bebauungsplanes S 1 Woldemei/Brüderstraße wieder aufgenommen werden.

Dementsprechend wird auch hier ein Kerngebiet mit zwingend zwei bis dreigeschossiger Bauweise und einer GRZ von 1,0 und GFZ von 2,0 bzw. 3,0 festgesetzt.

Dies gilt auch für die verschiedenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in diesem Bereich.

Für den Blockinnenbereich wird die hintere Andienung über eine 6 m breite Zufahrtstraße mit Wendemöglichkeit ermöglicht. Eine Rangiermöglichkeit für den Lkw-Verkehr wird auf der Freifläche zwischen der Neubebauung geschaffen. Das gegenseitige Nutzungsrecht dieser Fläche wird privatrechtlich abgesichert.

Um den Bereich des Bebauungsplanes auch als innerstädtischen Wohnstandort zu stärken ist beabsichtigt, in den Obergeschossen das Wohnen grundsätzlich zuzulassen. Aufgrund des Straßenverkehrslärms ist das Wohnen hier in Teilbereichen jedoch nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen möglich.

Da im gesamten Sanierungsgebiet eine optische Kleinteiligkeit der Bebauung angestrebt wurde, soll auch hier eine Fassadenstruktur entstehen, die, wenn auch mit neuen Mitteln, eine Gliederung des Baukörpers ermöglicht.

3. Erläuterung zum Bebauungsplan

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Kerngebiet

Das Plangebiet liegt an der Hauptgeschäftszone (Fußgängerzone) der Altstadt und ist nach seiner bestehenden Nutzungsstruktur als Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung einzustufen und im Bebauungsplanentwurf Nr. 187 als Kerngebiet festgesetzt.

Um einen dem Entwicklungsziel entsprechenden Spielraum innerhalb des Kerngebietes zu ermöglichen, ist eine weitgehende Nutzungsflexibilität erforderlich, die es erlaubt, dass sich die Kerngebietsfunktionen mit steigendem Bedarf erst nach und nach einstellen. Aus diesem Grunde sind Wohnnutzungen ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zulässig.

Dem Entwicklungsziel, auch im Kerngebiet das Wohnen als Bestandteil einer gemischten Nutzungsstruktur zu fördern, wird dadurch Rechnung getragen, dass Wohnungen in den übrigen Geschossen grundsätzlich zugelassen sind.

Die Zulässigkeit von Tankstellen wurde ausgeschlossen, da diese zusätzlich zu den anderen hier zulässigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen würden.

Die Stellplätze sollen in Tiefgeschossen geschaffen werden.

3.1.1.1 Zulässigkeit von Vergnügungstätten wie Spielhallen, Spielkasinos, Sexshops

Nach der Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten allgemein zulässig. Die Erfahrungen zeigen folgende mögliche negativen Auswirkungen in innerstädtischen Lagen:

- in Hauptgeschäftszonen Verdrängung traditioneller Betriebe und Beeinträchtigung von Angebotsqualität und Nutzungsvielfalt,
- in zweiten Lagen Verdrängung von schwächeren Einzelhandelsgeschäften mittels relativ hoher Mietzahlungsbereitschaft,
- Ansiedlungsversuche in innerstädtischen Wohnbereichen mit der Folge von vermehrtem Fahr- und Parkverkehr sowie Störungen der Wohnruhe.

Die städtebauliche Neuordnung des Planbereiches wird nur mit erheblichem Mitteleinsatz möglich sein. Dieser Mitteleinsatz ist jedoch nur dann zu rechtfertigen, wenn durch die Bauleitplanung die angestrebte Nutzungsvielfalt festgeschrieben und ein "Abgleiten" in eine Zone, die von Vergnügungsstätten geprägt wird, vermieden werden kann.

Um die vorbeschriebenen Nutzungskonflikte und möglichen negativen Entwicklungen auszuschließen, sollen aus der Gruppe der Vergnügungsstätten Spielhallen, Spielkasinos, Sexshops durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden. Da Vergnügungsstätten nicht völlig aus der Innenstadt ausgeschlossen werden können, gilt es Standorte zu finden, in denen das Umfeld nicht gestört wird. Mit dieser Zielsetzung wird der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 136 'Satzung über die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich der Stadt Lippstadt' mit entsprechenden textlichen Festsetzungen neu aufgestellt. Die im Kernstadtbereich neu aufzustellenden Bebauungspläne werden weiterhin die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 136 ergänzen.

Die Festsetzungen für den Bebauungsplanbereich (Kerngebiet) werden wie folgt getroffen:

Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauGB (Fassung vom 23. Januar 1990).

a) zulässig sind gem. § 2

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens und Vergnügungsstätten soweit sie nicht den unter c) genannten Zweckbestimmungen dienen,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

b) Ausnahmeweise können zugelassen werden gem. Abs. 3

1. Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 und 6 fallen.

c) Nicht zulässig sind

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielkasinos) ist,
3. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
4. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden.

Den erläuterten Planungszielen entsprechend, soll die Zufahrt zu der Planstraße im Blockinnenbereich über die Geiststraße erfolgen.

Um zu gewährleisten, dass die geplante Zufahrt an der Geiststraße in ausreichender Form sowohl für die Andienung der Geschäftsflächen als auch für die geplante Tiefgarage ausgebildet wird, ist hier eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,20 m ab OK. Straße Geiststraße und eine lichte Breite von 8,50 m festgesetzt worden.

Die Festsetzungen für diesen Bereich werden wie folgt getroffen.

Kerngebiet gem. § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB:

Die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen entsprechen dem v.g. festgesetzten Kerngebiet.

Für diesen Bereich wird eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,20 m ab OK. Straße (Geiststraße: über NN) sowie eine lichte Breite von 8,50 m festgesetzt.

3.2 Das Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich des Bebauungsplanes wurde die Zahl der Vollgeschosse der Umgebung entsprechend auf zwingend dreigeschossig festgesetzt. Lediglich im Bereich zwischen den Durchfahrten an der Geiststraße wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend zweigeschossig festgesetzt, um den zur Zeit dort vorhandenen Gebäudetyp zu sichern.

Die für die Altstadt typische geschlossene Blockrandbebauung wird auch für den Planbereich festgeschrieben. Lediglich zwei überbaubare Durchfahrten ermöglichen die Zufahrt zum Blockinnenbereich. Hierbei ist jedoch die westliche vorhandene Zufahrt mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke Flur 3, Flurstücke 17, 18, 220, 340, 359, 364, 377, 436, 484 und 492 belastet. Die neu zu schaffende östliche Zufahrt steht der Allgemeinheit zur Verfügung.

Zur Erhaltung der Blockränder werden grundsätzlich Baulinien festgesetzt. Die straßenbegleitende Bebauung ist zwei- bzw. dreigeschossig, im Blockinnenbereich ein- bzw. zweigeschossig möglich.

Der ruhende Verkehr kann im hinteren Bereich der Gebäude Lange Straße/Geiststraße auf offenen Stellplätzen untergebracht werden. Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung an der Geiststraße sind eingeschossige Garagengebäude zulässig.

Im übrigen Bereich soll der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Da hierdurch eine vollständige Überbauung ermöglicht wird, wird die GRZ auf 1,0 festgesetzt. Die GFZ orientiert sich an der Geschossigkeit und wird auf 1,0 bei der Einschossigkeit bis auf 3,0 bei der Dreigeschossigkeit festgesetzt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Lange Straße, Luchtenstraße, Woldemei und Geiststraße an das regionale Straßennetz ausreichend angeschlossen.

Durch die Nähe zu Haltestellen regionaler Buslinien an der Woldemei sowie die Nähe zum Bahnhof bzw. Busbahnhof ist das Plangebiet durch den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen.

Die Andienung der Geschäftsflächen kann außerhalb der Geschäftszeiten über die Lange Straße erfolgen. Darüber hinaus besitzen alle Geschäfte Anschluss an die Planstraße, die über die Geiststraße erreicht werden kann. Die Freifläche im Blockinnenbereich sowie die Wendeanlagen selbst bieten ausreichend Rangiermöglichkeiten für den Lkw-Verkehr.

Oberirdische Stellplätze sind im Bereich der vorhandenen Bebauung im rückwärtigen Bereich offen bzw. in Garagen zulässig. Für den Bereich östlich der Kaufhauses Woolworth wird oberirdisches Parken ausgeschlossen. Hier soll eine Tiefgarage eingerichtet werden.

Rettungsfahrzeuge können sowohl von den Erschließungsstraßen als auch vom Blockinnenbereich (Planstraße) die Gebäude erreichen.

3.4 Denkmalschutz - Archäologische Denkmalpflege

Im Planbereich sind die Gebäude Lange Straße 25 und 27 als erhaltenswerte Gebäude im Sinne des Denkmalschutzgesetzes eingetragen. Diese Gebäude wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

Auf eine Festsetzung der Gebäude Lange Straße 29 und 31 als Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB wurde hier im Gegensatz zum Bebauungsplan S 1 verzichtet.

Der Hinweis, dass Entdeckungen von Bodendenkmälern durch Bodeneingriffe der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) anzuzeigen sind, wurde in den Bebauungsplan ebenfalls übernommen.

3.5 Umweltschutz

3.5.1 Einwirkungen durch Verkehr

Die Fortschreibung des Generalverkehrsplanes von 1988 weist im letzten Modell (O-Prognose) für die Geiststraße und Woldemei im Vergleich zu den Belastungen anderer Netzmodelle im Durchschnitt die höchsten Belastungen auf. Da andere Netzmodelle jedoch planerisch nicht abgesichert sind, wird für die weitere Berechnung die Belastung dieses Netzmodells zugrundegelegt.

Für die Woldemei wird nach diesem Modell eine Belastung von 3023 Pkw-E und für die Geiststraße eine Belastung von 710 Pkw-E prognostiziert.

Die Belastungswerte beziehen sich auf den Zeitraum von 15.00 bis 19.00 Uhr. Die Umrechnung in die Tagesbelastungen Pkw-E/d ergibt sich aus Erfahrungswerten wie folgt:

$$\text{Pkw-E/4h} \times 0,3 = \text{Pkw-E/hs (Spitzenstundenwert)}$$

$$\text{Pkw-E/hs} \times 10 = \text{Pkw-E/d (Tagesbelastung)}$$

Lkw-Anteil

Da für die Prognose keine detaillierten Werte für den Anteil der Lkw über 2,8 t (zulässiges Gesamtgewicht) vorliegen, wird für die Berechnung mit dem nach DIN 18005 vorgegebenen Lkw-Anteile für Gemeindestraßen gerechnet. Demnach sind 10 % Lkw-Anteil am Tag und 3 % Lkw-Anteil in der Nacht zu berücksichtigen. Im einzelnen wurde folgende Mittelwerte berechnet:

Für die	Tag	Nacht
Woldemei	73,5 dB(A)	63,8 dB(A)
Woldemei/ Geiststraße	76,5 dB(A)	66,8 dB(A)
Geiststraße	70,6 dB(A)	60,8 dB(A)
Luchtenstraße	58,0 dB(A)	48,3 dB(A)

Ausgehend von diesen aufgeführten Straßenverkehrsgeräuschen wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzung getroffen:

"Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sind innerhalb einer Entfernung von 30 m zur Geiststraße und 50 m zur Woldemei (jeweils zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie) in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume, von deren Fenstern eine Sichtverbindung zur Geiststraße bzw. Woldemei besteht, Fenster, die mindestens die Erfordernisse der Schallschutzklasse 2 der VDE-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Dämmmaß $R_w = 30$ dB erfüllen, einzubauen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungen mit einem Dämmmaß von mindestens $R_w = 30$ dB vorzusehen."

3.6 Ver- und Entsorgung

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

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Stadtwerke Lippstadt sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und der zentralen Kläranlage zugeführt.

3.7 Grünordnung

Während der Sanierungsmaßnahmen wurde die Altbebauung im Bereich Geiststraße/Woldemei vollständig beseitigt. Es handelt sich hierbei um eine Baulücke, die seither als Parkplatz genutzt wird. Im Randbereich wurde ein straßenbegleitender Grünstreifen von ca. 1 m Breite angelegt, der mit Bäumen besetzt ist.

Die übrige Fläche ist vollständig versiegelt. Lediglich das Gebäude Luchtenstraße 11 verfügt noch über eine geringe Freifläche.

Ausgehend von dieser Vegetationsstruktur und den Festsetzungen des Bebauungsplanes S 1 Woldemei/Brüderstraße ist die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht als bedeutender Eingriff in den Naturhaushalt zu bewerten, der die Wertigkeit des Baublocks mindert. Aus diesem Grunde wird darauf verzichtet, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen.

3.8 Bodenordnung

Zur Durchführung der Ziele des Bebauungsplanes wird zwischen dem Sanierungsträger und dem Haupteigentümer ein notarieller Kaufvertrag geschlossen, der sämtlich umlegungs- und entschädigungsrelevanten Vertragsbestandteile enthält.

3.9 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sollen die rechtliche Grundlage schaffen, um vor allem die hier geplanten Neubauten in das Plangebiet und das Stadtbild insgesamt so einzugliedern, dass der vorhandene Gestaltungsrahmen eingehalten und nicht gestört wird. Dabei ist der Gestaltungsrahmen so eingegrenzt, dass z. B. nur die Materialien, Farben, Dachformen, Dachaufbauten, Dachneigungen Berücksichtigung finden.

Geputzte Fassaden, ihre Farbgebung, die Farbe der Dachdeckung sowie das Verhältnis der Dachaufbauten zu dem Dach selbst sind aus der vorgegebenen Baustruktur abgeleitet.

Bewusst wurde hier mit Rücksicht auf ein homogenes Erscheinungsbild darauf verzichtet, ebenfalls Klinkerfassaden zuzulassen.

Die gewählten Dachneigungen sollen besonders in der Altstadt sicherstellen, dass bei der hier festgesetzten Bauweise ausgewogene Proportionen zwischen den Baukörpern und den Dächern erreicht werden.

Die Gestaltungsvorschriften lassen demnach den Bauherren und Entwurfsverfassern genügenden Spielraum für eigene und individuelle Gestaltungsvorstellungen.

4. Bilanz der Hauptnutzungsarten

1. öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1380 m ²	13 %
<u>2. Kerngebietsfläche</u>	<u>ca. 9170 m²</u>	<u>87 %</u>
Gesamtfläche	10550 m ²	100 %

5. Überschlägige Kostenermittlung

Kosten fallen für die Stadt Lippstadt nicht an.

Lippstadt, den 11. Mai 1995

(Dr. Hagemann)
Techn. Beigeordneter

(Wollesen)
Dipl.-Ing.