

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 780

"Ehem. Kaserne Baukloh"

1. Anlaß und Ziel der Planung

Bis Mitte 1992 wurde die Kasernenanlage Baukloh von den belgischen Streitkräften militärisch genutzt. Mit der Aufgabe dieser Nutzung fiel das ca. 9 ha große Areal - ausgenommen der zwischenzeitlichen Nutzung einiger Kasernengebäude als Asylbewerbersammelunterkunft und der Umnutzung des ehemaligen Offizierskasinos durch die Freie Christliche Schule Lüdenscheid - brach.

Nachdem es in der Vergangenheit immer wieder verschiedene Umnutzungskonzepte gegeben hatte, keines davon jedoch so weit entwickelt und konkretisiert wurde, daß Realisierungsaussichten bestanden, liegt nun eine Umnutzungsplanung der Rothmann Immobilien GmbH und Gebrüder Schmidt GmbH & Co. KG in GbR als Vorhabenträgerin vor, die eine städtebaulich sinnvolle Lösung darstellt. Die GbR hat das Gelände zwischenzeitlich vom Bund erworben.

Die vorgesehene, überwiegend gewerbliche Folgenutzung des ehemaligen Kasernengeländes soll dazu beitragen, das bestehende Gewerbeflächendefizit der Stadt Lüdenscheid zu reduzieren und der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Aufgrund der Lagegunst der zu überplanenden Fläche ist in dem südlichen Teil des Plangebietes zusätzlich zur gewerblichen Nutzung eine zweireihige Wohnnutzung mit ca. 126 Wohneinheiten vorgesehen. Gleichzeitig wird damit das Planungsziel verfolgt, durch eine sinnvolle Funktionsmischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung und der damit verbundenen "kurzen Wege" den Anforderungen an eine ökologisch orientierte und nachhaltige Stadtentwicklung gerecht zu werden. Außerdem wird somit eine wirtschaftliche Verwertung des Kasernengeviertes ermöglicht.

Um die gegenseitige Verträglichkeit dieser unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten und störende Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind planerische Maßnahmen in Form einer differenzierten Nutzungsabstufung innerhalb des Gewerbegebietes erforderlich. Im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der Straße "Am Schäferland" wird das mittlerweile durch die Freie Christliche Schule genutzte, ehemalige Offizierskasino als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" festgesetzt. Hierbei wird neben den Erweiterungsmöglichkeiten für das Schulgebäude auch der seitens der Freien Christlichen Schule geplante Neubau einer Turnhalle westlich der Schule berücksichtigt und dieser Bereich mit der Zweckbestimmung "Turnhalle" in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen.

Ziel und Zweck der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieser städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zu schaffen.

2. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Für die planungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Folgenutzung des ehemaligen Kasernengeländes gemäß der o.g. Entwicklungsziele ist die 66. Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes notwendig. Diese ist räumlich weitgehend identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren durchgeführt. Die Änderungen beziehen sich insbesondere auf die bislang als Sonderbaufläche dargestellte Nutzung des ehemaligen Kasernengeviertes. Hier ist im Hinblick auf die künftige Nutzung eine Darstellung als Gewerbegebiet im nördlichen und als Allgemeines Wohngebiet im südlichen Teilbereich vorgesehen. Des weiteren ist geplant, die Flächennutzungsplandarstellung als landwirtschaftliche Fläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes künftig als Gemeinbedarfsfläche darzustellen.

Die zukünftige Nutzung des ehemaligen Munitionsdepots ist zur Zeit noch offen. Sobald konkrete städtebauliche Ziele für eine Folgenutzung der Fläche vorliegen, kann eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes in Betracht kommen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der genannten städtebaulichen Zielsetzung werden ca. 58.100 m² des Innenbereiches der ehemaligen Kasernenanlage als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der ca. 16.300 m² große, südliche Teil des Plangebietes ist für Wohnbebauung vorgesehen und wird dementsprechend gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in einem solchen Gebiet ausnahmsweise zulässige Unterbringung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird gem. § 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt, da in diesem Gebiet die Wohnnutzung besondere Priorität erhalten und der Wohngebietscharakter deutlich herausgestellt werden soll. Der Anteil der Straßenverkehrsfläche innerhalb des Wohn- und Gewerbegebietes beträgt ca. 6000 m²; die vorhandenen Böschungsflächen ca. 7.900 m².

Unter Berücksichtigung der Sensibilität und Schutzbedürftigkeit des WA wird aus Gründen des Immissionsschutzes die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes eingeschränkt und auf der Grundlage des aktuellen Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 nutzungsspezifisch differenziert und zониert. So sind auf den Gewerbegebietsflächen, die sich innerhalb eines Abstandes von bis zu 100 m zum südlich angrenzenden Wohngebiet befinden, lediglich "nicht wesentlich störende" Gewerbebetriebe sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Für diese Flächen erfolgt die Festsetzung "Gewerbegebiet - nicht wesentlich störend -" (GE n.w.st.). In einem Abstand von über 100 m (GE 1) sowie in einer weiteren Zone ab 200 m (GE 2) zur südlich angrenzenden Wohnbebauung werden innerhalb des Gewerbegebietes gem. Abstandserlass lediglich Anlagen der Abstandsklasse VII bzw. der Abstandsklassen VI und VII planungsrechtlich ermöglicht. Nach Punkt 2.2.2.4 des Abstandserlasses ergibt sich der in der Liste angegebene Abstand bei den mit einem (*) gekennzeichneten Anlagenarten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete (WR). Der Abstand darf daher für diese um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, bei dem zu schützenden Gebiet um ein WA handelt. Dementsprechend sollen die mit einem (*) versehenen Betriebsarten der Abstandsklasse VI (GE1) bzw. V (GE2) ausnahmsweise zulässig sein, soweit ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. In allen festgesetzten

Gewerbegebietsteilen sind außerdem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Auch Tankstellen sollen hier nur ausnahmsweise zulässig sein.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, da diese Nutzungsart den kerngebietsnahen Standorten vorbehalten bleiben soll. Außerdem sollen Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Nutzungsarten verfolgt das städtebauliche Ziel, in erster Linie dringend benötigte Bauflächen für produzierende Betriebe bereitzustellen.

Die südlich an das Gewerbegebiet angrenzende Wohnbaufläche wird verkehrlich über eine separate Straßenführung erschlossen, wodurch quartierfremde Verkehre ausgeschlossen werden und ein beruhigter Verkehrsbereich für Anwohner entsteht, der niveaugleich als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll. Gewerbe- und Wohnbauflächen sollen durch einen Geh- und Radweg miteinander verbunden werden. Nördlich der Erschließungsstraße ist eine viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit ca. 53 Wohneinheiten geplant, die zum überwiegenden Teil mit Tiefgaragenplätzen ausgestattet werden soll. Südlich der Erschließungsstraße sind sechs zweigeschossige Doppelhäuser mit Garagen vorgesehen, die östlich und westlich von insgesamt fünf viergeschossigen Mehrfamilienhäusern umgeben werden. Da in diesem Bereich des Wohngebietes ca. 73 Wohneinheiten geplant sind, ergibt sich für das gesamte Wohngebiet eine Zahl von ca. 126 Wohneinheiten. Für diese sind gemäß dem städtebaulichen Entwurf zur Realisierung des Wohngebietes Parkmöglichkeiten für 168 Pkw auf den Baugrundstücken sowie in der festgesetzten Tiefgarage vorgesehen. Dies entspricht ca. 1,33 Stellplätzen pro Wohneinheit. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, bei Bedarf zusätzliche Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien auf den Baugrundstücken zu errichten. In den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes können weitere, ca 40 Parkmöglichkeiten geschaffen werden, so dass ein ausreichendes Angebot an Besucherstellplätzen bereitgestellt werden kann.

Sämtliche Mehrfamilienhäuser sollen ein flach geneigtes Pultdach erhalten, so dass eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild erreicht wird. Im westlichen Bereich der Wohnbebauung ist oberhalb der dort geplanten Tiefgarage ein Kinderspielplatz vorgesehen, der dem gesamten Wohngebiet zur Verfügung stehen soll. Durch eine bepflanzte, ca. 1,5 m hohe Erdanschüttung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung soll ein ausreichender Sichtschutz für die Wohnbebauung gewährleistet werden.

Der Bereich des heute von der Freien Christlichen Schule genutzten ehemaligen Offizierskasinos entlang der Straße "Am Schäferland" wird zuzüglich der westlich angrenzenden Fläche bis zur neu geplanten Straßenanbindung an den Kasernenweg als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die bestehende Grundstücksnutzung wird durch die Zweckbestimmung "Schule" planungsrechtlich gesichert und darüber hinaus durch Hinzunahme der westlichen Grundstücksfläche eine Erweiterungsoption eröffnet, wodurch die konkrete Überlegung der Freien Christlichen Schule, auf dieser Fläche eine Doppel-Turnhalle zu errichten, in die Planung mit aufgenommen wird. Dieser Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit der Zweckbestimmung "Turnhalle" konkretisiert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des bereits erwähnten Gewerbeflächendefizites der Stadt Lüdenscheid und aufgrund der geeigneten städtebaulichen Lage des Plangebietes wird eine optimale Ausnutzung der knappen Flächenpotentiale angestrebt. Aufgrund dessen und unter Hinweis auf das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs.1 BauGB werden die in der BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zugrundegelegt. Demnach wird für den Bereich des Gewerbegebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 planungsrechtlich festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung im südlichen Teilbereich des Plangebietes orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ebenfalls an den für WA geltenden Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl wird im gesamten WA-Gebiet mit 0,4, die Geschosflächenzahl im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit 1,2, im Bereich der geplanten Doppelhausbebauung mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Für die im Plangebiet vorhandene Gemeinbedarfsfläche wird eine am vorhandenen Gebäudebestand ausgerichtete, max. zulässige Firsthöhe von 420 m ü.NN sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Im Bereich des Gewerbegebietes ermöglicht die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Metern über NN Gebäudehöhen von max. 15 m. In Verbindung mit der Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen im Bereich der Mehrfamilienhäuser bzw. von zwei Vollgeschossen im Bereich der Doppelhausbebauung wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung auf dem Kasernengelände in das Landschaftsbild einfügt. Aufgrund der bis zu 5 m gegenüber den ehemals vorhandenen Kasernengebäuden reduzierten Gebäudehöhen stellt die vorgesehene Höhenbegrenzung in Hinblick auf die visuelle Wahrnehmung der Bebauung eine geeignete Anpassung an die naturräumliche Lage dieses Standortes dar.

3.3 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und die sich daraus ergebenden überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im wesentlichen am Verlauf der geplanten inneren Erschließung und den im Plangebiet vorgesehenen grünplanerischen Maßnahmen. Innerhalb des ehemaligen Kasernengebietes wird darüber hinaus der Verlauf der Baugrenze im Bereich des angrenzenden Waldes durch den bisherigen Gebäudebestand sowie die im Randbereich vorhandenen Böschungsflächen bestimmt. Der durch die Baugrenze definierte und teilweise unterschrittene Mindestabstand zwischen Bebauung und Wald wird durch Umbaumaßnahmen innerhalb der Waldrandbereiche ausgeglichen (siehe Kap. 3.8).

Die durch die Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche im östlichen Teil des Plangebietes ergibt sich aus dem vorhandenen Schulgebäude unter der Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten. Ebenso wird die von der Freien Christlichen Schule geplante Errichtung einer Doppel-Turnhalle westlich des Schulgebäudes seitens der Planung berücksichtigt und durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche bis hin zur neu geplanten Straßenverbindung planungsrechtlich gesichert.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes werden mehrere Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Sie dienen der Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie der Verlegung von Fernmeldeleitungen. Im westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll durch die Festsetzung eines Gehrechtes

zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt werden, dass auch zukünftig eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße "Am Schäferland" und der südlich des ehemaligen Kasernenweges angrenzenden Freifläche erhalten bleibt. Diese Fläche soll gleichzeitig als Bewirtschaftungsweg für den Eigentümer der südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen fungieren.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Zum Zwecke der Errichtung einer für die Gebietsversorgung notwendigen Trafostation wird innerhalb des Gewerbegebietes im Bereich der Wendeschleife gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Ebenso wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Lüdenscheid im südwestlichen Teil des Plangebietes eine ca. 60 qm große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Zentrale für Nahwärme" festgesetzt. Diese soll die im Wohngebiet vorhandenen Mehrfamilienhäuser mit Nahwärme versorgen.

3.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Straße "Am Schäferland" erschlossen und ist durch den Kreuzungspunkt "Talstraße/Gartenstraße/Am Schäferland" an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Der o.g. Kreuzungspunkt wird durch das Westfälische Straßenbauamt Hagen (WSBA) kurzfristig dahingehend ausgebaut und umgestaltet, daß hier ein leistungsfähiger, signalisierter Kreuzungsbereich entsteht, der die im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zu erwartenden, nutzungsspezifischen Verkehre aufnimmt.

Die Straße "Am Schäferland" soll über einen sogenannten "Mini-Kreisel" an die Neuenhofer Straße angebunden werden. Als verbindendes Straßenelement zum "Kasernenweg" ist westlich der Freien Christlichen Schule ein ca. 70 m langes Trassenstück neu geplant. Die weitere verkehrliche Erschließung erfolgt über den bestehenden Kasernenweg. Die Gesamtfahrbahnbreite der äußeren Erschließungsstraßen beläuft sich auf 6,50 m, südlich der Fahrbahn schließt sich ein 1,50 m breiter Gehweg an.

Die innere Erschließung des ehemaligen Kasernengeländes erfolgt für die nördliche, künftig gewerblich genutzte Teilfläche ebenfalls über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße, die mit einem einseitig südlich der Straße geführten und 1,50 m breiten Fußweg ausgestattet ist. Diese in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße knickt nach ca. 2/3 ihrer Gesamtlänge in südliche Richtung ab und endet in einer Wendeschleife mit einem Radius von 12,50 m. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Lüdenscheid und der GbR verpflichtet sich diese, im nordöstlichen Bereich des Kasernengebietes einen 1,5 m breiten Fußweg herzustellen, der eine zusätzliche Wegebeziehung im Bereich der dort vorhandenen Öffnung der Kasernenanlage ermöglicht. Neben einer vertraglich gesicherten Widmung für den öffentlichen Fußgängerverkehr verpflichtet sich die GbR, durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch, der Stadt Lüdenscheid für diese Fläche zum Zwecke der Nutzung als öffentlicher Fußweg ein unbefristetes, kostenloses Wegerecht einzuräumen.

Die Erschließung des südlich an die gewerbliche Nutzung angrenzenden Wohngebietes erfolgt über eine separate Straßenführung und verläuft im ersten Abschnitt in Nord-Süd-Richtung parallel zur östlichen Plangebietsgrenze. Innerhalb des Wohngebietes reduziert sich die Gesamtstraßenbreite auf 5,50 m. Die Straße verläuft in diesem Bereich in südöstliche Richtung und verschwenkt parallel zur südlichen Plangebietsgrenze. Aufgrund des ausschließlich zu erwartenden Anliegerverkehrs kann der Straßenraum in diesem Bereich als Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden. Hierzu wird im Eingangsbereich das

Straßenniveau auf die Höhe des Gehweges angehoben und durch eine Rampe ausgeglichen, so dass eine niveaugleiche Mischverkehrsfläche entsteht, die sich bis zum Wendehammer am Ende der Straße fortsetzt. Im Übergangsbereich zwischen separierter Straßen-/Gehwegenutzung und Mischnutzung soll durch eine Straßenverengung mit Pflanzbeet und Baum eine Eingangssituation geschaffen werden, die den Beginn des Wohngebietes markiert und auf die geänderte Verkehrssituation aufmerksam macht. Darüberhinaus ist vorgesehen, den Straßenraum durch anzupflanzende Einzelbäume zu gliedern und gestalterisch aufzuwerten. Als verbindendes Erschließungselement sind die Enden der Erschließungsstraßen beider Baugebiete über einen 2,50 breiten kombinierten Fuß-Radweg miteinander verbunden.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes sind als verbindende Grünelemente sowie zur optischen Abgrenzung insbesondere zwischen Wohn- und Gewerbegebiet Grünbereiche vorgesehen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen und erhaltenswerten Vegetationsbereiche werden in die Planung mit aufgenommen und als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Die im Randbereich des ehemaligen Kasernengeländes vorhandenen Böschungsbereiche werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt und bilden so einen Übergangsbereich zwischen der künftigen Bebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum.

Hinsichtlich des gestalterischen Ziels einer alleeartigen Ausgestaltung der durch das Gewerbegebiet verlaufenden Haupterschließung wurden auf den beidseitig angrenzenden Grundstücksbereichen Standorte für die Anpflanzung von Einzelbäumen (Spitzahorn) planungsrechtlich festgesetzt.

3.8 Wald

Um die abschließende Bebauung innerhalb der Grenzen des ehemaligen Kasernengeländes zu verdeutlichen, werden die Randbereiche der angrenzenden Waldfläche in das Plangebiet mit aufgenommen und als Wald dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Durch die festgesetzte Baugrenze im nördlichen und südlichen Randbereich des Kasernengeländes wird der einzuhaltende Sicherheitsabstand zum angrenzenden Wald unterschritten. Um mögliche Sicherheitsrisiken durch umstürzende Bäume auszuschließen, sind in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde innerhalb dieser Waldbereiche Maßnahmen zum Waldumbau bzw. besondere Bewirtschaftungsformen vorzunehmen. Die konkret erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

3.9 Tiefgarage und Kinderspielplatz

Im westlichen Bereich des Wohngebietes ist zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine separate Tiefgarage mit 45 Stellplätzen geplant. Diese wird entsprechend als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt und mit der Zweckbestimmung Tiefgarage (TGa) konkretisiert. Oberhalb der Tiefgarage ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der der Bedarfsdeckung des gesamten Wohngebietes dienen soll.

4. Eingriff in Natur und Landschaft

Die im Sinne des § 1 a BauGB erstellte Bilanzierung des im Zusammenhang mit der vorgesehenen Planung zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die im Rahmen der Planung vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die erforderlichen Waldumbaumaßnahmen im südlichen Randbereich des Plangebietes vollständig kompensiert werden können. Darüberhinaus wird festgestellt, dass durch die vorgesehene Umwandlung des dort vorhandenen Fichtenwaldes in einen lockeren, durch Wiesenflächen unterbrochenen Strauchbestand mit Bäumen 2. Wuchsklasse sogar eine deutliche Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation zu erwarten ist. Dies liegt darin begründet, dass eine naturschutzrechtliche Ausgleichsnotwendigkeit lediglich durch die neu zu erstellende Straßenverbindung zwischen der Straße "Am Schäferland" und dem "Kasernenweg" und die damit verbundene Inanspruchnahme von Waldflächen sowie durch die Erweiterungsfläche der Freien Christlichen Schule östlich dieser Straße hervorgerufen wird. Neben der naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtung sind Ersatzaufforstungen im Sinne des Landeswaldgesetzes in einer Größenordnung von 600 qm erforderlich. Diese werden ebenfalls durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen geregelt.

5. Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie wird über das vorhandene Versorgungsnetz der Stadt Lüdenscheid erfolgen. Sämtliche im Plangebiet vorhandenen Straßen sind durch Müllfahrzeuge befahrbar. Die Entsorgung der entstehenden Müllmengen ist somit sichergestellt. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen werden gemeinsam über einen Mischkanal, der im Rahmen der komplett neu herzustellenden Erschließungsanlagen im Straßenraum entlanggeführt und über die äußere Erschließung an den derzeit in Bau befindlichen Hauptkanal der Talstraße angebunden wird, abgeleitet. Dagegen soll das auf den Bauflächen innerhalb des Kasernengebietes anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Damit wird im Sinne des § 51 a LWG die hydraulische Belastung des Abwassersystems gesenkt und die Grundwasserneubildung gefördert. In einem hydrogeologischen Gutachten des Fachbüros Denecke & Klewer wurde die Thematik der Regenwasserversickerung auf dem ehemaligen Kasernengelände untersucht und entsprechend der geologischen Bodenbeschaffenheit geeignete Versickerungsflächen benannt. Innerhalb dieser wird seitens der Gutachter die Herstellung eines Mulden/Rigolensystems vorgeschlagen, das in der vorgegebenen Dimensionierung die Versickerung des anfallenden Regenwassers sicherstellt. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Fachgutachtens werden die Versickerungsbereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

6. Bodenverunreinigungen

Für den Bereich der ehemaligen Kaserne ist eine Gefährdungsabschätzung vom 27.07.1994 durch das Institut für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH, Iserlohn, durchgeführt worden. Darauf aufbauend wurde in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Märkischen Kreises ein Sanierungskonzept für die geplante Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes vom 24.11.1999 durch das Ingenieurbüro Denecke & Klewer, Lüdenscheid, erstellt, dessen Umsetzung vor dem Abschluß steht. Da nach entsprechender Bescheinigung durch die Untere Abfallbehörde sichergestellt ist, dass keine gesundheitsgefährdenden Bodenverunreinigungen mehr vorhanden sind und die geplanten Nutzungen bedenkenlos etabliert werden können, ist in Absprache mit der Unteren Abfallbehörde eine Kennzeichnung im Bebauungsplan entbehrlich. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird sicher-

gestellt, dass letztere die ordnungsgemäße Beseitigung des Abbruch- und Bodenaushubmaterials sowie die Herrichtung und Dekontamination der in ihrem Eigentum befindlichen Grundflächen auf der Grundlage des Sanierungskonzeptes gem. den Anforderungen der Stadt und des Märkischen Kreises vornehmen wird.

Außerhalb des Kasernengeländes befindet sich im westlichen Randbereich des Plangebietes eine Anschüttung, die nach Rücksprache mit der Unteren Abfallbehörde auf der Grundlage einer entsprechenden Gefährdungsabschätzung vom 20.07.1994 des Institutes für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik, Iserlohn, als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet wird.

7. Lärmimmissionsschutz

Ein aktualisiertes Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Peter Buchholz, Hagen, kommt hinsichtlich der relevanten verkehrlichen Immissionsbelastung für die Freie Christliche Schule, die Kleingartenanlage im Bereich "Talstraße"/Neuenhofer Str." und die Wohnbebauung im Kreuzungsbereich "Neuenhofer Str."/ "Am Hundebrink" zu dem Ergebnis, dass sich für die Bereiche "Kleingartenanlage" und "Schule" die IST-Geräuschsituation zwar um mehr als 3 dB(A) erhöhen wird, an keinem der o.g. Immissionsorte jedoch die nach Verkehrslärmschutzverordnung -16.BImSchV- festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

Nach DIN 18 005-87 "Schallschutz im Städtebau" ist außer für den Bereich der nordwestlich gelegenen Unterrichtsräume der Schule keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte festgestellt worden. Als Kompensation für diese geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes um 1,1 dB(A) müssten rechnerisch die Unterrichtsräume mit Fenstern ausgestattet werden, die ein Schalldämm-Maß von $R_w = 26$ dB (Schallschutzklasse 1) aufweisen. Bereits im Zusammenhang mit der Umnutzungsplanung des ehemaligen Kasinogebäudes zur heutigen Freien Christlichen Schule wurden jedoch Fenster eingebaut, die einen ausreichenden Schallschutz bieten (Schallschutzklasse 2), so dass bei der in Unterrichtsräumen in den Pausen praktizierten Stoß-Lüftung keine Zusatzmaßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. alte Mauern, Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen- Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

9. Städtebaulicher Vertrag

Begleitend zum Bebauungsplan wird die Stadt mit der GbR als Vorhabenträgerin einen städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abschließen. Darin verpflichtet sich diese, innerhalb des ehemaligen Kasernengeviertes und in Verbindung mit der Herstellung der geplanten äußeren Erschließung bis zur Neuenhofer Straße

alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Darüber hinaus wird sie sich am Teilausbau der Neuenhofer Straße finanziell beteiligen. Außerdem enthält der Vertrag Regelungen zur verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung des Plangebietes, zur Sicherung bzw. Sanierung von Bodenbelastungen, zur Niederschlagswasserversickerung, zur Durchführung forstlicher und ökologischer Kompensationsmaßnahmen und zur Sicherung des mit der Stadt abgestimmten städtebaulichen Konzeptes zur Realisierung des geplanten Wohngebietes.

10. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neben den Verwaltungskosten anteilige Kosten in Höhe von ca. 165.000.-DM für den Teilausbau der Neuenhofer Straße.

Lüdenscheid, den 18.01.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung



Ziemann
Techn. Beigeordnete

Handwritten notes:
N. Ö. 1810/112000
18012000