

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 3

"Hellweg Baumarkt mit Gartencenter
und Holz- und Baustoffhandel"
sowie Bebauungsplan Nr. 764

"Westlich Freisenberg"

1. Änderung

Stadt Lüdenscheid

BEGRÜNDUNG



Büro für Kommunal- und
Regionalplanung Essen

Inh. Michael Hoppe
45239 Essen Werdener Markt 2
Tel.: 0201/ 491573 Fax: 0201/494117

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 3

"Hellweg Baumarkt mit Gartencenter
und Holz- und Baustoffhandel"
sowie Bebauungsplan Nr. 764
"Westlich Freisenberg"
1. Änderung

Stadt Lüdenscheid

Auftraggeber: Johannes Beese GmbH & Co. Vermögensverwaltung KG,
Borussiastr. 12, 44149 Dortmund

Auftragnehmer: Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen
Werdener Markt 2, 45239 Essen
Tel. 0201 / 491573 Fax 0201 / 494117

Bearbeiter/in: Dipl.-Ing. M. Happe
Dipl.-Ing. H. Kirsten
Dipl.Ing. D. Haas
Dipl.-Ing. A. Gube

Techn. Bearbeiterin: S. Nowakowski

Essen, im November 1997



Büro für Kommunal- und
Regionalplanung Essen

Inh. Michael Hoppe
45239 Essen Werdener Markt 2
Tel. 0201/ 491573 Fax: 0201/494117

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Anlaß und Ziel der Planungen	1
2	Lage und Geltungsbereich der Kasernenanlage Buckesfeld	1
3	Beschreibung des Vorhabens	2
4	Planungsrelevante Raum- und Fachplanungen	4
5	Städtebaulicher Rahmen und Umweltsituation	5
5.1	Nutzungen, Orts- und Landschaftsbild	5
5.2	Umweltsituation	6
5.3	Verkehr und verkehrliche Erschließung	8
5.4	Ver- und Entsorgung	9
5.5	Altlasten	10
6	Planinhalte	10
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.2	Verkehrsflächen	11
6.3	Grünordnung	12
6.4	Sonstige Festsetzungen	13
6.5	Durchführungsvertrag	13
7	Auswirkungen der Planungen	13
8	Kosten	17

1 Anlaß und Ziel der Planungen

Die Johannes Beese GmbH & Co. Vermögensverwaltung KG beabsichtigt, auf einer Teilfläche der ehemaligen Kaserne Buckesfeld, nordwestlich der Innenstadt von Lüdenscheid, westlich der Heedfelder Straße (L 561), einen Baumarkt mit Holz- und Baustoffhandel und Gartencenter einzurichten. Der bisherige Standort westlich Freisenberg, ebenfalls an der L 561 gelegen, bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten und kann betriebswirtschaftlich nur ungünstig organisiert werden. Er soll spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Neubauvorhabens aufgegeben werden. Nähere Einzelheiten zum Zeitpunkt der Schließung des bestehenden Hellweg Baumarktes werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Die Kaserne Buckesfeld ist im Jahre 1994 von den belgischen NATO-Streitkräften verlassen worden und soll nach den Vorstellungen der Stadt überwiegend für gewerbliche Zwecke umgenutzt werden. Der o. g. Vorhabensträger hat das gesamte Kasernengelände mit Ausnahme des ehemaligen Munitionsdepots käuflich erworben und wird es entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entwickeln. Die Kaufverhandlungen mit der zuständigen Oberfinanzdirektion Münster stehen bzgl. des ehemaligen Munitionsdepots kurz vor ihrem Abschluß.

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Errichtung des Baumarktes mit zugehörigen Parkplätzen und Erschließungsanlagen im östlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes. Das Gelände wird von Osten her neu erschlossen, die dort bestehende Parkfläche soll zum Park+Ride-Platz ausgebaut werden. Die Vegetation am Nordrand des Geltungsbereiches wird weitgehend erhalten, Eingriffe in den vorhandenen Grünbestand werden ausgeglichen. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan Nr. 764 "Westlich Freisenberg" für die Fläche des derzeitigen Hellweg-Baumarktes dahingehend geändert werden, daß die bisherige Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Baumarkt in die Festsetzung eines Industriegebietes umgewandelt wird.

2 Lage und Geltungsbereich der Kasernenanlage Buckesfeld

Das etwa 25 ha große Gelände der ehemaligen Kaserne Buckesfeld liegt auf einem Hügelrücken etwa 3,2 km nordwestlich der Innenstadt Lüdenscheids.

Im östlichen Teil der ehemaligen Kaserne, unmittelbar am neu auszubauenden Straßenabschnitt zwischen Heedfelder Straße und der vorhandenen inneren Erschließung, liegt der etwa 5,4 ha große Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Im Norden ist das Umfeld des Plangebiets durch Freiflächen des Bürgerschützenvereins Lüdenscheid e. V. und durch Wald geprägt. Im Süden wird das Plangebiet von einem Wohngebiet, im Südosten von einem Schulgelände des Märkischen Kreises umschlossen. Nach Westen hin entwickelt sich das Kasernengelände; im Osten begrenzt die Heedfelder Straße das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Lüdenscheid-Stadt

- Flur 1, Flurstück 410
- Flur 55, Flurstücke 1027 und 25
- Flur 13, Flurstücke 659, 967

Gemarkung Lüdenscheid-Land

- Flur 102, Flurstücke 171, 640, 641, 663, 665, 721

3 Beschreibung des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 "Hellweg Baumarkt mit Gartencenter und Holz- und Baustoffhandel" hat eine Größe von etwa 5,4 ha. Das künftige Grundstück des Vorhabenträgers wird etwa 3,7 ha, die Fläche für den geplanten Park+Ride-Platz etwa 0,5 ha und die Straßenverkehrsfläche etwa 1,2 ha umfassen. An der westlichen Gebäudekante des Baumarktes setzt die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) auf bestehendem Geländeniveau an. Das bedeutet, daß sowohl der Unterbau (Kapillarschicht) von 40 cm als auch die Bodenplatte von 22 cm Stärke unterhalb des natürlichen Geländes erstellt werden. Die Punktfundamente werden an dieser Stelle 1,38 m tief unter Geländeniveau gegründet. Dies gilt auch für den gesamten Bereich des Gartencenters, wobei hier die Fundamente eine geringere Tiefe erreichen. Um das Gelände der Höhenentwicklung der Planstraße anzupassen, ist in Richtung Osten auf einer Länge von ca. 172 m eine Steigung von ca. 0,7 % vorgesehen. Die hieraus resultierende Höhendifferenz von 1,05 m zwischen bestehendem Geländeniveau und geplanter OKFF an der östlichsten Gebäudekante des Baumarktes

beinhaltet auch an dieser Stelle einen Unterbau von 40 cm sowie die Bodenplatte, so daß eine Aufschüttung von 43 cm verbleibt. Aufbauend auf einer OKFF-Höhe von 430,52 cm wird der Baumarkt mit einer Firsthöhe von 7,98 m errichtet, so daß sich an dieser Stelle eine Firsthöhe von 438,5 m ü. NN ergibt, die mit dem Gelände nach Westen bis auf eine Firsthöhe von 437,30 fällt. Die auf dem Gebäude geplante umlaufende Blende weist eine um 27 cm größere Höhe gegenüber dem First auf, um die vorgesehene Gebäudetechnik auf dem Dach optisch zu verdecken. Da es sich hierbei um einen Dachaufbau handelt, ist ihre Höhe für die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht maßgebend. Sie wird jedoch im Rahmen des Durchführungsvertrages auf die vorgenannte Höhe von 27 cm begrenzt.

Die zulässige Größe des geplanten Vorhabens wird im Plan sowie detailliert im Durchführungsvertrag zur Satzung geregelt. Dort verpflichtet sich der Vorhabensträger ausdrücklich, daß die geplante Attikahöhe des Gebäudes lediglich durch eine Werbeanlage über dem Haupteingang überschritten werden darf. Die Verkaufsfläche des Baumarktes mit Holz- und Baustoffhandel ist auf 8.500 m² begrenzt, die des Gartencenters auf 3.000 m². Die landesplanerische Zustimmung für die Einrichtungen mit insgesamt 11.500 m² Verkaufsfläche hat die Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung vom 9. Oktober 1996 der Stadt Lüdenscheid mitgeteilt. Damit ist die Anpassung des Vorhabens an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 20 des Landesplanungsgesetzes NW für die Ausweisung des geplanten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Baumarkt mit Gartencenter und Holz- und Baustoffhandel, erfüllt. Zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen wird für Baumarkt und Gartencenter ein eingeschränktes Warensortiment festgelegt.

Die Erschließung des Baumarktes und der Park+Ride-Anlage erfolgen über die Heedfelder Straße. Hier schließt sich die Verbindungsstraße (Planstraße A) - mit seitlichem Geh- und Radweg im Norden und Gehweg südlich der Fahrbahn - für die im westlichen Anschluß (auf weiteren Bereichen der ehemaligen Kaserne) geplanten Gewerbeflächen an.

Südlich des Baumarktgebäudes sind die baurechtlich erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Die Lkw-Anfahrt erfolgt von der Haupterschließungsstraße über die westliche Zufahrt, von dort am Gartencenter vorbei zur Anlieferungszone im Norden des Baumarkts. Die Außenanlagen bestehen aus dem Freilager und der Freiverkaufsfläche für das Gartencenter, dem Fahrbereich, Stellplätzen mit Rasengittersteinen, Grünflächen

und Einzelbaumpflanzungen.

Gleichzeitig ist beabsichtigt, möglichst nah an der Heedfelder Straße und der neu zu bauenden Erschließungsstraße einen Park+Ride-Parkplatz mit ca. 100 Standplätzen herzurichten. Die Park+Ride-Anlage wird mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen eingegrünt.

4 Planungsrelevante Raum- und Fachplanungen

Die 6. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Märkischer Kreis - vom 18.01.1994 stellt die gesamte Fläche der ehemaligen Kaserne Buckesfeld als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

Das Gelände der ehemaligen Kaserne Buckesfeld ist im Flächennutzungsplan bisher als Sonderbaufläche ohne Angabe der Zweckbestimmung dargestellt. Der flächenmäßig größere westliche Teil soll entsprechend den künftigen städtebaulichen Absichten der Stadt Lüdenscheid vorwiegend gewerblich genutzt werden. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollen die im Rahmen des zeitgleich aufgestellten Bebauungsplans Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld" an bestehende Wohnnutzungen angrenzenden Flächen nur von Betrieben und Anlagen genutzt werden können, die nach § 6 BauNVO in Mischgebieten (MI) zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine an die Buckesfelder Straße und an vorhandene Wohnbebauung angrenzende Teilfläche des ehemaligen Kasernengeländes soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) und an die Berufsschule des Märkischen Kreises angrenzende Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Schule, ausgewiesen werden.

Den vorgenannten städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Lüdenscheid entsprechend werden im Rahmen der 82. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellungen in den Bereichen der ehemaligen Kaserne Buckesfeld und des bisherigen Standortes des Hellweg Baumarktes im Bebauungsplan Nr. 764 "Westlich Freisenberg" im Parallelverfahren geändert.

Nördlich des Plangebietes beginnt der räumliche Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 "Lüdenscheid". Entwicklungsziel in diesem angrenzenden Bereich ist die "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschafts-

elementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft". Dieses Entwicklungsziel wird in der Festsetzungskarte durch die großflächige Ausweisung "Landschaftsschutzgebiet" konkretisiert. Hier liegt auch eine Fläche mit besonderen Festsetzungen für die forstliche Nutzung (Nr. 4.9 "Waldfläche am Schützenpark"). Diese Fläche erfüllt laut Landschaftsplan vorwiegend die Funktion der Biotopvernetzung und Immissionsschutzfunktion. Sie ist gleichzeitig im Biotopkataster zum Ökologischen Fachbeitrag zum Landschaftsplan unter der Nr. 52 "Niederwald südlich von Grebbecke" erfaßt worden.

5 Städtebaulicher Rahmen und Umweltsituation

5.1 Nutzungen, Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt z. T. nordexponiert im Bereich eines Höhenrückens und ist teilweise von der Wohnbebauung "Heerwiese" entlang der Heedfelder Straße einsehbar. Während die Umgebung überwiegend durch Wald- oder Siedlungsflächen geprägt ist, stellt das Plangebiet mit den baulichen Anlagen der ehemaligen Kasernennutzung eine deutliche Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

Die mehrgeschossige Wohnbebauung des im Osten an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes, sowie die südliche dreieinhalbgeschossige Wohnbebauung heben sich deutlich von der ebenen, ummauerten, zum Teil mit eingeschossigen Garagen und Schuppen bebauten Brachfläche des Plangebietes ab. Zwei weitere auffällige städtebauliche Elemente im Umfeld des Planbereichs sind zum einen das südlich stehende Hauptgebäude der Fachschule sowie der weit sichtbare Wachturm der Kaserne Buckesfeld im Westen. Aus nördlicher Richtung ergibt sich durch das nach Süden hin ansteigende Gelände eine durch Gehölzstreifen und Einzelbäume eingeschränkte Sicht auf das Schützenheim sowie die im Norden des Plangebiets liegende Böschung.

Im Osten des Plangebiets liegt - angrenzend an die Richthofenstraße - eine provisorische Zufahrt zum Schützenheim sowie eine unbefestigte, nicht gegliederte Parkplatzfläche. Am Nordrand des Plangebiets stehen Wald und Gehölze auf der nördlichen Böschung.

5.2 Umweltsituation

Naturräumlich gehört der Märkische Kreis zum Südwestfälischen Bergland. Das Plangebiet liegt auf der Rumpfhochfläche des Märkischen Oberlandes, das von den tiefen Talschluchten von Volme und Lenne durchfurcht ist. Naturräumliche Einheit ist die wellig-hügelige Halver-Lüdenscheider Hochfläche.

Kennzeichnend für diese Halver-Lüdenscheider Hochfläche ist ein sehr wind- und regenreiches, wellig-hügeliges Gelände mit Waldparzellen. Diese hügelig zerschnittenen Hochflächen haben ihre flachen Kerngebiete um Halver und um Lüdenscheid. Je nach Hangneigung handelt es sich um flach- bis mittelgründige, ziemlich schwere, steinige Böden mit nur schwach entwickelten Braunerden meist geringer Basensättigung. Diese sind natürliches Verbreitungsgebiet artenarmer Buchenwälder, die aber weithin von eingebrachten Fichten verdrängt sind. Das kühlfeuchte Höhenklima begünstigt Grünland- und Milchviehwirtschaft der vorherrschenden Weiler- und Einzelhof-Streusiedlung.

Das Plangebiet selbst liegt größtenteils plateauartig auf einer Höhenstufe von ca. 429,5 m ü. NN. innerhalb eines stark reliefierten Raumes mit Mulden und Hochflächenresten. Stärkere Geländekanten liegen im nördlichen Bereich des Plangebietes, die stufenweise steil nach Norden und teilweise Nordosten abfallen. Die Böschungen überbrücken Höhenunterschiede von bis zu 15 m im Westen, flachen dann nach Osten hin auf 10 m ab und erst im weiteren Verlauf auf 3 m, um dann ganz auszulaufen.

Weitere Böschungen befinden sich im Kreuzungsbereich Heedfelder Straße/Richthofenstraße. Die Höhenunterschiede in diesem Bereich betragen bis zu 3 m.

Der geologische Untergrund besteht aus schluffig-tonigen Sandsteinen mit sandig geschieferten Tonsteinen hauptsächlich aus Meeresablagerungen des Devonmeeres, vorwiegend des Oberen Mitteldevons.

Die natürlich anstehenden Böden sind vorwiegend aus der Verwitterung der Sedimente des Devons und Karbons (Sandstein, Tonschiefer, Kalkstein) sowie den eiszeitlichen Ablagerungen (Löß) entstanden. Aus dem Hang- und Oberflächenlehm des Pleistozäns und Holozäns entwickelten sich in diesem Raum Braunerden und stellenweise Pseudogley-Braunerden.

Die natürliche Bodenart ist entsprechend grusig-steiniger, stellenweise sandiger Lehm in einer Mächtigkeit von 3 bis 6 m. Daraus ergibt sich für diese Böden eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Stellenweise tritt auch schwache Hang- oder Staunässe auf.

Die Böden im Plangebiet selbst sind jedoch aufgrund von Erdbewegungen im Zuge der verschiedenen Baumaßnahmen in weiten Bereichen gestört, so daß mit Aufschüttungen und Abgrabungen zu rechnen ist.

Im Bereich des Plangebietes ist die Durchgrünung extrem gering, so daß der Entstehung von Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen und ungünstigen Bioklimaten eine größere Bedeutung eingeräumt werden muß. Den Hallen sind zwei Vegetationsstreifen vorgelagert, bestehend aus einer ruderalen Wiese auf einer Böschung und einem Gehölzstreifen aus Sandbirke, Rotbuche, Stieleiche und einer Fichte. Der Sportplatz weist kleinflächig bereits einen Bewuchs mit Pioniervegetation auf. Die Brachflächen sind bereits flächendeckend mit Pioniervegetation bewachsen. Es kommen bereits Birken-Weidengebüsche auf. Gehölzflächen und einzelne Bäume befinden sich in geringem Umfang über die gesamte Fläche verteilt.

An Gehölzarten sind hier anzutreffen:

- Brombeere Sa. (*Rubus fruticosus* agg.)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Pappel (*Populus spec.*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*) und
- Weide (*Salix caprea* u. a.).

Auf den Böschungsflächen im Norden des Plangebiets sind größere Gehölzbestände vorhanden, die im Westen in einen jungen Buchen-Eichenmischwald übergehen und sich nach Nordwesten als größere zusammenhängende Waldbestände fortsetzen.

Die auf der Böschungsfäche östlich an den Waldbereich angrenzenden, z. T. noch relativ jungen Gehölzstrukturen werden durch Esche, Sandbirke, Schwarzerle, Stieleiche u. a. geprägt. Südlich stocken im Böschungsbereich Robinien mit einer flächendecken-

den Ruderalflur im Unterwuchs. Ein Bestand des Japanischen Staudenknöterichs ist hier in Ausbreitung begriffen.

5.3 Verkehr und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten von der Heedfelder Straße begrenzt und von der im Süden verlaufenden Richthofenstraße, die der Erschließung des Schulgeländes dient, tangiert. Die eigentliche Zufahrt zum Kasernengelände liegt aber bisher an der von Wohnbebauung begleiteten und verkehrsberuhigt ausgebauten Buckesfelder Straße. Die Stadt Lüdenscheid plant eine überwiegend gewerbliche Nutzung des Kasernengeländes. Deshalb soll eine neue Zufahrt von der Heedfelder Straße (L 561) entstehen, um die Gebiete mit schützenswerten Nutzungen, wie die Wohngebiete an der Buckesfelder Straße und die südwestlich im Plangebiet gelegene Berufsschule des Märkischen Kreises, vor Beeinträchtigungen durch Schwerlastverkehr weitgehend zu verschonen. Im weiteren Verlauf soll dieser Straßenzug rd. 40 m nördlich der Richthofenstraße nach Westen weitergeführt werden und im Bereich der heutigen Einmündung der südlichen Erschließungsstraße in die vorhandene Trassenlage geführt werden.

Die Straße "Am Gölling" ist zum Anschluß an die neue Planstraße etwas nach Norden zu verlängern und bildet mit der neuen Zufahrtstraße zum Schützenheim eine Kreuzung.

In einer lärmschutztechnischen Untersuchung des Fachbüros IGS Stolz mbH, Kaarst, sind sowohl die derzeitigen Verkehrsbelastungen im Straßennetz als auch die zukünftig zu erwartende Verkehrssituation untersucht worden.

Zur Einschätzung der heutigen Belastungssituation liegen Analysebelastungen für das Jahr 1994 vor. Danach sind im Bereich der geplanten Anbindung an die Heedfelder Straße in Höhe der Richthofenstraße mit rd. 14.700 Kfz/24 h nördlich des Knotenpunktes und rd. 16.000 Kfz/24 h südlich des Knotenpunktes auf der L 561 außerordentlich hohe Belastungen zu verzeichnen.

Um Anhaltspunkte für die Ableitung der zukünftigen Knotenpunktsbelastungen während der Spitzenstunde am Nachmittag (ausschlaggebend für die Einschätzung der Qualität im Verkehrsablauf) zu erhalten, wurde am 04.02.97 im Zeitbereich von 16.00 bis 18.00 Uhr eine Kurzzeitzählung an diesem Knotenpunkt durchgeführt. Die stärksten Belastungen wurden dabei im Zeitbereich von 16.00 bis 17.00 Uhr registriert. Sie

umfassen auf der Heedfelder Straße südlich der Richthofenstraße mit 1.654 Kfz/h im Querschnitt einen Anteil von 10,1 % der Tagesbelastungen, die für 1994 festgestellt wurden. Wenn für die Knotenpunktzufahrt der Richthofenstraße ebenfalls dieser Spitzenstundenanteil von 10 % angesetzt wird, ergibt sich hier eine Tagesbelastung von derzeit 1.000 Kfz/24 h.

Für die künftige Verkehrsbelastung wird davon ausgegangen, daß im Gewerbegebiet mit rd. 800 zusätzlichen Arbeitsplätzen zu rechnen ist. Zusätzlich muß das Verkehrsaufkommen des vorgesehenen Baumarktes hinzugerechnet werden, so daß im Einmündungsbereich zur Heedfelder Straße täglich mit rd. 2.000 Kfz gerechnet werden muß, die in das Gewerbegebiet einfahren und rd. 2.000 Kfz, die aus dem Gewerbegebiet heraus auf die Heedfelder Straße fahren. Der Lkw-Anteil ist dabei mit rd. 10 % zu unterstellen.

In diesen Belastungen ist das Verkehrsaufkommen des Baumarktes enthalten, für den täglich rd. 900 Zufahrten und 900 Abfahrten prognostiziert werden. Dieses deckt sich mit den Verkehrsbelastungen, die bei anderen Baumärkten in ähnlicher Lage und Größe bestehen.

Insgesamt ergeben sich auf der Heedfelder Straße südlich der Richthofenstraße in Richtung stadteinwärts 980 Kfz und in Richtung stadtauswärts 912 Kfz in der Spitzenstunde (16.00 bis 17.00 Uhr). Von der neuen Planstraße sind in der Knotenpunktzufahrt rd. 300 Kfz in der Spitzenstunde zu erwarten.

Aufgrund dieser Mehrbelastung soll der Knotenpunkt ausgebaut werden; dabei sollen Linksabbiegespuren auf der Planstraße eingerichtet und die vorhandene Linksabbiegespur der Heedfelder Straße stadtauswärts verlängert werden. Außerdem sind die Grünzeiten für Linksabbieger auf der Heedfelder Straße geringfügig zu erweitern.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und Entsorgung im Bereich der ehemaligen Kaserne Buckesfeld entsprechen nicht den künftigen Anforderungen und müssen grundsätzlich erneuert werden. Das Abwasser wird im Mischsystem dem Leitungsnetz in der Buckesfelder Straße zugeleitet. Das Leitungsnetz in der Buckesfelder Straße ist ausreichend dimensioniert, um das Abwasser aus dem Gebiet aufzunehmen.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird in Mulden/Rigolen eingeleitet, die am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets errichtet werden. Die grundsätzliche Versickerbarkeit von Niederschlags- und Oberflächenwasser wird in einem hydrogeologischen Gutachten des Fachbüros Soil GmbH & Co. KG nachgewiesen.

5.5 Altlasten

Im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung der Stadt Lüdenscheid Kontaminationen des Geländes festgestellt. Hierbei handelt es sich größtenteils um Verschmutzungen der Hallen sowie deren Böden mit Kohlenwasserstoffen und des Sportplatzes mit PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe). Diejenigen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden im Plan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Auf der Grundlage eines Sanierungskonzeptes werden die Kontaminationen sachgemäß beseitigt bzw. durch geeignete Vorkehrungen entsprechend gesichert, so daß keine schädlichen Auswirkungen von ihnen ausgehen können.

6 Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzt. Dieses Gebiet gliedert sich in eine überbaubare Grundstücksfläche für einen Baumarkt mit Holz- und Baustoffhandel, eine Teilfläche für ein Gartencenter sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Innerhalb des Sondergebietes darf die Gesamtverkaufsfläche 11.500 m² nicht überschreiten, davon sind für den Baumarkt mit Holz- und Baustoffhandel 8.500 m² und für das Gartencenter 3.000 m² Verkaufsfläche zulässig. Geplant ist seitens des Vorhabenträgers für den Baumarkt mit Holz- und Baustoffhandel eine Verkaufsfläche von ca. 7.900 qm und für das Gartencenter eine Verkaufsfläche von ca. 2.150 qm.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Baumassenzahl von 3,0 festgesetzt. Die Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudefirst) darf die Höhe von 438,50 m ü. NN. nicht überschreiten. Auf der Fläche zwischen der Planstraße und den überbaubaren Grundstücksflächen sind die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für den Baumarkt und das Gartencenter vorgesehen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 764 "Westlich Freisenberg" wird die Fläche des derzeitigen Hellweg-Standortes als Industriegebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Industrie- und Gewerbebetrieben wird jedoch auf der Grundlage des Abstandserlasses NW eingegrenzt. Darüber hinaus werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur zu vermeiden. Das Maß der baulichen Nutzung und die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an dem angrenzend bereits festgesetzten Industriegebiet. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, so daß Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

6.2 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des im Westen gelegenen neuen Gewerbegebiets und des Baumarktes ist eine neue Planstraße als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsfläche sowie Geh- und Radweg festgesetzt. Die Knotenpunkte mit der Richthofenstraße und der Heedfelder Straße sowie der im Kasernengelände verlaufenden Verbindungsstraße zur Buckesfelder Straße im Westen des Planbereichs werden neu ausgebaut und entsprechend als Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Bereich des bisherigen Parkplatzes wird gegenüber der Einmündung der Richthofenstraße eine neue Erschließungsstraße zum Schützenheim festgesetzt. Der vorgesehene Straßenverlauf ermöglicht es dem Schützenverein, im Falle von Großveranstaltungen zusätzliche Abstellflächen für Schaustellfahrzeuge innerhalb des ca. 0,5 ha großen, als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Park+Ride-Platzes zu nutzen. Der Bürgerschützenverein als Eigentümer dieser Fläche hat sich grundsätzlich bereit erklärt, eine entsprechende öffentlich-rechtliche Nutzungsvereinbarung für den Zeitraum außerhalb des jährlich stattfindenden Schützenfestes mit der Stadt abzuschließen.

Am westlichen Rand des Sondergebietes werden Zufahrtswege für Rettungsfahrzeuge zum Schützenplatz als Fahrrechte zugunsten von behördlich zugelassenen Rettungsdiensten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, damit diese über das Grundstück des Baumarkts in Ausnahmefällen zum Schützenplatz gelangen können.

6.3 Grünordnung

Nördlich des Sondergebiets ist eine Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt, um den dortigen Waldbestand zu sichern.

Am nordwestlichen und westlichen Rand des Sondergebiets sind darüber hinaus zwei ca. 5 m breite Geländestreifen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Regenrückhalte mulden" festgesetzt, um eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen. Diese Flächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß festgesetztem Pflanzschema zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nördlich der Fläche für den Baumarkt soll ein großer Teil der vorhandenen Böschungen mit ihrem Bewuchs erhalten werden. Diese Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit einer Pflanzbindung festgesetzt. Dort sind unterhalb der Baumkronen Vorhaben unzulässig, die Wurzelraum und Krone der Bäume beeinträchtigen können.

In der angrenzenden nordöstlichen Teilfläche des Sondergebiets ist ein Eingriff in den Böschungsbereich unvermeidlich, um eine Umfahrung des Baumarkts für die Feuerwehr sicherzustellen und einen höhenmäßigen Anschluß an die neu nivellierte Fläche des Park+Ride-Platzes sicherzustellen. Auf dieser Fläche wird ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt; hier sollen Bäume und Gehölze als Ersatz für die wegfallende Baumreihe zur landschaftsgerechten Einbindung des geplanten Baumarkts gemäß festgesetztem Pflanzschema gepflanzt werden.

Entlang der Planstraße wird zur Eingrünung und Gestaltung des Sondergebiets eine Baumreihe durch ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hier sollen Laubbäume (Spitzahorn) im Abstand von ca. 15 m an den vorgesehenen Standorten gepflanzt werden.

6.4 Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Gestaltung der geplanten Vorhaben werden ergänzende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen getroffen. Diese Gestaltungsvorschriften umfassen

- die Gestaltung von Böschungen
- die Höhenbegrenzung von Mauern
- die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplatzflächen und Fußwegen.

Weiterhin sind im Sondergebiet nur bis zu vier Werbeanlagen zulässig, bei deren Gestaltung auf wechselndes Licht verzichtet werden muß.

6.5 Durchführungsvertrag

Gemäß § 7 Abs. 1 des BauGB-Maßnahmengesetzes wird die Stadt Lüdenscheid mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag schließen, in dem sich der Investor zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Weitere Regelungen werden u. a. die Aufgabe des Standortes westlich Freisenberg, die Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen, sonstige finanzielle und zeitliche Fragen im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung sowie die Gestaltung und Begrünung des Vorhabens umfassen.

7 Auswirkungen der Planungen

Die bisherige gewerbeähnliche Nutzung des Kasernengeländes und die direkte Anbindungsmöglichkeit an die Hauptverkehrsstraße L 561 qualifizieren den Standort Buckesfeld für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen. Freiflächenverbrauch und weitere Versiegelung halten sich in Grenzen, da die Fläche des Baumarktes bereits seit langem als Kaserne genutzt wurde und die Oberfläche fast vollständig versiegelt ist. Durch die Verlagerung des Baumarktes vom bisherigen Standort Freisenberg wird dieser Bereich zu Gunsten eines stadtnäheren Standortes entlastet.

Das Verkehrsaufkommen des vorgesehenen Baumarktes einschließlich der daran östlich anschließenden neuen Gewerbegebiete wird sich im Einmündungsbereich der Planstraße zur Heedfelder Straße auf rund 2.000 ein- und ausfahrende Kraftfahrzeuge

belaufen, mit einem Lkw-Anteil von rund 10 %. Dazu wird der Baumarkt voraussichtlich knapp die Hälfte des Verkehrsaufkommens beitragen (je 900 Zu- und Abfahrten pro Tag). Um Verlagerungen in die angrenzenden Wohnquartiere und negative verkehrliche Einflüsse auf den Verkehrsfluß der Landesstraße zu vermeiden, werden aufgrund ergänzender verkehrstechnischer Untersuchungen Maßnahmen zur Schaffung einer ausreichenden Kapazität des Knotenpunktes und seiner Zufahrtsstraßen getroffen und im Plan festgehalten. Mit der direkten Anbindung des zukünftigen Baumarkts an die Heedfelder Straße und den kundengerechten, ausreichend dimensionierten Stellplätzen wird eine kunden- und nachbarschaftsgerechte Erreichbarkeit sichergestellt. Weder durch Kundenverkehr noch durch Lieferverkehr gehen vom Baumarkt Belastungen während der Nachtstunden aus.

Für die Nachbarschaft sind durch die Verkehrszunahme geringfügige bis deutliche Belastungserhöhungen zu erwarten. Wie eine lärmschutztechnische Untersuchung des Büros IGS Stolz mbH ergab, sind für die bereits zum heutigen Zeitpunkt sehr stark belasteten Gebäude Heedfelder Straße 87 (max. 74 dB(A) tags/63,5 dB(A) nachts) und Am Weiten Blick 1 (max. 72,3 dB(A) tags/61,9 dB(A) nachts) an der der Heedfelder Straße zugewandten Seite nur geringfügige Belastungserhöhungen um weniger als ein 1 dB(A) zu erwarten. Im Bereich der neuen Knotenpunktzufahrt zur Richthofenstraße auf die Planstraße werden die Mittelungspegel dagegen um deutlich mehr als 3 dB(A) ansteigen, bis tagsüber 63 dB(A). Eine ähnliche Situation ergibt sich an der östlichen Seite des Hauses Am Gölling Nr. 24, wo die Mittelungspegel tagsüber um ca. 4 dB(A) auf max. 60,3 dB(A) tags ansteigen. Auch für die Wohnhäuser südlich der Richthofenstraße ist tagsüber mit erheblichen Steigerungen der Verkehrslärmimmissionen von ca. 5 dB(A) auf max. 59 dB(A) zu rechnen.

Bei der Beurteilung der Lärmpegelerhöhungen ist die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugrundezulegen. Diese gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen. Danach ist eine Änderung u. a. wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.

Nach der lärmschutztechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH werden für die Gebäude Heedfelder Straße Nr. 87 und Am Weiten Blick 1 zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nach der Verkehrslärmschutzverordnung erforderlich. Gleiches gilt für das Haus "Am Gölling Nr. 27", wo im 2. Obergeschoß und im Dachgeschoß der maßgebliche Straßenlärmpegel gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" tagsüber mehr als 60 dB(A) beträgt. Im Bereich der Richthofenstraße werden dagegen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Konkret bedeutet dies, daß für das Haus Heedfelder Straße Nr. 87 sowohl an der Ostseite als auch an der Westseite, für das Haus Am Weiten Blick 1 an der Westseite und für das Haus "Am Gölling" Nr. 27 an der Ostseite eine Ausstattung mit entsprechenden Schallschutzfenstern erforderlich wird; bei allen anderen Gebäuden ist bereits ein ausreichender passiver Schallschutz durch eine Ausstattung mit isolierenden Fenstern nach den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung gegeben. Die Aufwendungen, die den Eigentümern der vorgenannten Wohngebäude durch die notwendige Ausstattung mit Schallschutzfenstern entstehen, die über das Schalldämmmaß der bereits nach der Wärmeschutzverordnung erforderlichen Schallschutzklasse 2 hinausgehen, können von diesen bei der Stadt Lüdenscheid als Trägerin der Straßenbaulast geltend gemacht werden (Urteile des BVerwG vom 07.09.1988 sowie vom 17.05.1995). Durch entsprechende vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, daß seitens des Vorhabenträgers im Falle berechtigter Entschädigungsansprüche eine entsprechende Kostenübernahme erfolgt. Darüber hinaus verpflichtet sich dieser, eine unverzügliche Ausführung der Maßnahmen in Absprache mit den betroffenen Eigentümern sicherzustellen. Vor dem Hintergrund des geschilderten Sachverhalts kann auf planungsrechtliche Regelungen zum Lärmschutz verzichtet werden, zumal aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der räumlichen Situation im Plangebiet auch unter dem Aspekt der finanziellen Verhältnismäßigkeit nicht in Betracht kommen.

Aufgrund der Kuppenlage der Kasernenanlage wurde die Einsehbarkeit des Baumarktes aus mehreren Perspektiven überprüft. Dabei wird von wenigen Standpunkten überwiegend nördlich des Plangebiets der Baukörper mit seiner weißen Fassadenstruktur hinter dem abschirmenden Baumbestand einsehbar sein. Im Bereich der nordöstlichen Böschungskante, die im Zuge der Errichtung der Feuerwehrezufahrt und der Niveauangleichung zum Park+Ride-Platz neu modelliert wird, wird eine landschaftsgerechte Eingrünung durch eine abschirmende Böschungsbepflanzung sichergestellt.

Durch die Anlage des Baumarkts einschließlich Stellplätzen, der Park+Ride-Anlage und der Erschließungsstraße wird das Plangebiet in seiner jetzigen Oberflächengestalt vollständig verändert. Alle vorhandenen Gebäude werden abgerissen und das Biotopgefüge in Richtung naturferner Strukturen verschoben. Erhalten bleiben bei Durchführung der Baumaßnahmen Gehölzflächen im Bereich der Böschungen nördlich des zukünftigen Baumarktes und kleinflächig zur Heedfelder Straße hin. Damit einher geht auch der Verlust von z. Zt. noch unversiegelten Bodenflächen durch Überschüttung und Versiegelung, der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere einschließlich der Bodenlebewesen sowie der Pufferfunktion des Bodens. Der Boden selbst geht außerdem als Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser verloren, was zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildung führt. Diese Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers sind jedoch unter dem Aspekt zu bewerten, daß die Fläche nicht versiegelter Bodenbereiche bereits zum jetzigen Zeitpunkt relativ gering ist und in Teilbereichen eine Kontamination des Bodens vorliegt, so daß sich zusätzliche Beeinträchtigungen hier gering auswirken.

Neben den genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie den Pflanzmaßnahmen im Plangebiet sollen zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe anteilig Flächen des ehemaligen Munitionsdepots westlich des Kasernengeländes naturnah wiederhergestellt werden.

Zusammen mit den Ausgleichserfordernissen, die aus Eingriffen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld" resultieren, sind folgende Maßnahmen im Bereich des ehemaligen Munitionsdepots geplant:

- Abbruch der vorhandenen Aufbauten einschl. der Betonfundamente
- Aufnahme der Fahrwege in den stärker versiegelten Bereichen
- Abbau des Zaunes.

Die gesamte Fläche soll nach Abschluß der Maßnahmen der Sukzession überlassen werden. Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch Eingriffe innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans hervorgerufen werden, wird im Wege des Durchführungsvertrages mit dem Eingriffsverursacher sichergestellt.

Die Grünflächen im Bereich der neu entstehenden Böschungen des Park+Ride-Platzes und an der westlichen Grenze des Plangebiets werden mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt, um hier eine optische Abschirmung gegen den Außenbereich zu erreichen. Die Böschungen werden gemäß Pflanzplan mit hochwachsenden Gehölzen und

immergrünen Arten bepflanzt, um den Sichtschutz durch die Bepflanzung auch im Winter zu verbessern. Zur weiteren Eingrünung ist eine Fassadenbegrünung mit Efeu und wildem Wein einschließlich der nötigen Rankhilfe vorgesehen. Neben der Ausgestaltung der Stellplätze mit Rasengittersteinen sorgt auch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers tlw. für eine Kompensation der Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt. Die Versickerungstreifen im Norden und Westen des Baumarkts werden als Mulden mit wechselnder Böschungsneigung angelegt; hier ist eine punktuelle Bepflanzung mit Gehölzen möglich.

8 Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Planungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 lediglich Verwaltungskosten.

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Dr. Schröder
Beigeordneter

09103198
 Kä