

258

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 783 EHEMALIGE KASERNE BUCKESFELD

Stadt Lüdenscheid

BEGRÜNDUNG



Büro für Kommunal- und  
Regionalplanung Essen

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

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Anlaß, Zielsetzung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	1
2	Allgemeine Beschreibung des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
3	Änderung bestehender Rechtsvorschriften und Einfügung in die überörtliche Planung	3
4	Städtebaulicher Rahmen und Umweltsituation	4
4.1	Nutzungen, Orts- und Landschaftsbild	4
4.2	Naturräumliche Rahmenbedingungen	4
4.3	Verkehr und verkehrliche Erschließung	6
4.4	Ver- und Entsorgung	6
4.5	Altlasten	7
5	Planinhalte	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Verkehrsflächen, Geländemodellierung und Ver- und Entsorgung	9
5.3	Grünordnung	12
5.4	Denkmalschutz	13
5.5	Sonstige Festsetzungen	14
5.6	Leistungsrechte	15
6	Potentielle Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
7	Kosten	17

## 1 Anlaß, Zielsetzung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Im Stadtteil Buckesfeld der Stadt Lüdenscheid liegt westlich der Heedfelder Straße (L 561) und nördlich der Richthofenstr./Schumannstr. die Fläche der ehemaligen Kaserne Buckesfeld. Das heute ungenutzte, im Jahre 1994 von den belgischen Nato-Streitkräften aufgegebenen Kasernengelände ermöglicht nunmehr eine überwiegend gewerbliche Folgenutzung.

Die Firma Johannes Beese GmbH & Co. Vermögensverwaltungs-KG 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. Im nordöstlichen Bereich des Kasernengeländes ist seitens des Vorhabenträgers die Errichtung eines Baumarktes mit Holz- und Baustoffhandel und Gartencenter geplant. Hierfür ist die zeitgleiche Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehen. Parallel dazu 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.

Aufgrund des andauernden Gewerbeflächendefizits beabsichtigt die Stadt Lüdenscheid, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im Bereich der Kaserne zu schaffen. Die angestrebte Reaktivierung/Konversion von Brachflächen anstelle einer Neuausweisung von Bauland in der freien Landschaft dient letztlich auch dem Freiraumschutz. Die Stadt Lüdenscheid folgt somit der allgemeinen Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, sämtliche Vorarbeiten für die geplante Umnutzung des Kasernengeländes durchzuführen und zu finanzieren.

## 2 Allgemeine Beschreibung des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das ca. 25 ha große Gelände der ehemaligen Kaserne Buckesfeld liegt auf einem Hügelrücken - teilweise auf dem Südhang des Hügels - etwa 3,2 km nordwestlich der Innenstadt von Lüdenscheid. Es wird im Süden von Wohnbauflächen entlang der Schumannstraße und von Gemeinbedarfsflächen mit schulischen Einrichtungen an der Buckesfelder Straße sowie im Westen und Norden von Waldflächen der zum Oedenthal gehörenden Hänge begrenzt. Im Nordosten soll zukünftig ein Sondergebiet für einen Baumarkt mit Gartencenter und Holz- und Baustoffhandel anschließen. Das Plangebiet zeichnet sich durch terrassenartiges Gelände sowie durch den im Westen gelegenen, das Gelände überragenden Wachturm mit angrenzendem Schulgebäude aus. Das nach Norden hin abfallende Gelände bietet einen weiten Blick auf die Waldflächen des Oedenthals.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 20 ha. Etwa 14,0 ha sollen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, davon ca. 8,3 ha als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE n.w.st.), in dem nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine etwa 1,6 ha große, an die vorhandene, südöstlich gelegene Wohnbebauung angrenzende Fläche soll künftig vorwiegend dem Wohnen dienen und wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine an die Berufsschule des Märkischen Kreises westlich angrenzende Fläche von etwa 0,8 ha Größe wird für deren mögliche Erweiterung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule vorgehalten. Die übrigen Flächen sind Verkehrsflächen mit einer Größe von etwa 1,4 ha, Waldflächen von ca. 1,5 ha sowie eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von 0,45 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die Flurstücke 85, 410, 443, 444, 445, 446, 447 (Flur 1) sowie das Flurstück 25 (Flur 55), Gemarkung Lüdenscheid-Stadt.

### 3 Änderung bestehender Rechtsvorschriften und Einfügung in die überörtliche Planung

Die 6. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Arnberg - 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 geltenden Flächennutzungsplan (FNP) als Sonderbaufläche ohne Angabe der Zweckbestimmung dargestellt. Es soll eine Anpassung des FNP entsprechend den vorgenannten städtebaulichen Zielen der Stadt Lüdenscheid für das gesamte Kasernengelände erfolgen.

Aus diesem Grunde erstreckt sich die 82. Änderung des FNP über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus auch auf die Plangebiete des zeitgleich erarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Hellweg Baumarkt mit Gartencenter und Holz- und Baustoffhandel" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 764 "Westlich Freisenberg". Außerdem wird die bisherige Darstellung des ehemaligen Munitionsdepots als Sonderbaufläche in eine Darstellung als Fläche für Wald geändert.

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

Im Süden des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 511 "Unterm Freihof" in der Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 04.01.1988 mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie des Bebauungsplans Nr. 528 "Buckesfelder Straße" in der Fassung der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 21.03.1989 mit der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen und eines Allgemeinen Wohngebietes an.

## 4 Städtebaulicher Rahmen und Umweltsituation

### 4.1 Nutzungen, Orts- und Landschaftsbild

Im Südosten des Plangebietes grenzen eine mehrgeschossige Wohnbebauung sowie die großvolumige Bebauung der Berufsschule an. Die im Nordosten anschließenden Wohnbauflächen sind durch die tiefere Höhenlage zum Plangebiet nur vereinzelt wahrnehmbar. Westlich befindet sich in den angrenzenden Waldbereichen die Fläche eines ebenfalls nicht mehr genutzten Munitionsdepots.

Im nordöstlichen Bereich der Kasernenanlage befindet sich der Geltungsbereich des parallel aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3. Während die Umgebung überwiegend durch Wald- und Siedlungsflächen geprägt ist, stellt das Plangebiet mit den baulichen Anlagen der ehemaligen Kasernennutzung eine deutliche Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Typisch für das Kasernengelände sind dessen y-förmige Mannschaftsgebäude sowie die umfassende innere Ringschließung.

### 4.2 Naturräumliche Rahmenbedingungen

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 ist relativ stark reliefiert. Der höchste Punkt befindet sich mit 434,50 m ü. NN. im Westen des Plangebiets, der niedrigste liegt auf einer Höhe von 399,71 m

ü. NN. im Südwesten. Insgesamt steigt das Gelände von Süden nach Nordwesten an. Steile Böschungskanten befinden sich vor allem im Norden des Planbereichs, die zu großen Teilen bewaldet bzw. mit Gehölzen bewachsen sind. Hier ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu 10 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, Ton-schiefer, 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.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Plangebiets fließt die Grebbecke in westliche Richtung und mündet in die Linnepe. Grundwasser ist aufgrund der morphologischen Verhältnisse erst in großer Tiefe in den Klüften des Felses zu erwarten. Stellenweise kann jedoch Hang- oder Staunässe auftreten.

Das Plangebiet wird durch folgende Strukturen geprägt:

- Gebäudekomplexe der ehemaligen Kaserne, bestehend aus Wohngebäuden und Fahrzeughallen mit den vorgelagerten versiegelten Plätzen, kleineren Flächen mit Asphalt oder Kopfsteinpflaster,
- Fahrstraßen,
- Schotterflächen,
- waldartige Gehölzbestände und
- Ruderalfluren.

Waldartige Gehölzbestände befinden sich größtenteils innerhalb des Straßenrings zwischen den Gebäuden sowie im südlichen Bereich des Plangebietes. Weitere kleinflächige Gehölzbereiche sind über das Gelände verteilt. Die im Norden vorhandenen, steil abfallenden Böschungflächen sind mit Gehölzen bewachsen. Dabei handelt es sich um Eichenwald mit starkem Baumholz und junge Buchen-Eichenmischwaldbestän-

de im Westen, die in östlicher Richtung in Eichenmischwaldbestände bzw. Eichen-Birkenmischwaldbestände und Gebüsch übergehen. Ausgedehnte Waldbestände grenzen nördlich an das Plangebiet an.

#### 4.3 Verkehr und verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Kasernengelände liegt bisher an der von Wohnbebauung begleiteten und verkehrsberuhigt ausgebauten Buckesfelder Straße. Sie schließt an den inneren Erschließungsring an, durch den das gesamte Plangebiet erschlossen wird. Im Zuge des in einem Parallelverfahren zu behandelnden Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 soll eine neue Planstraße von der stark befahrenen Heedfelder Straße (L 561) abzweigen, um schutzbedürftige Nutzungen an der Buckesfelder Straße vor Beeinträchtigungen durch den Schwerlastverkehr der zukünftigen gewerblichen Nutzungen weitgehend zu bewahren.

Für die künftige Verkehrsbelastung wird davon ausgegangen, daß im Gewerbegebiet mit rd. 800 zusätzlichen Arbeitsplätzen zu rechnen ist. Darüber hinaus muß das Verkehrsaufkommen des vorgesehenen Baumarktes berücksichtigt werden, so daß im Einmündungsbereich zur Heedfelder Straße täglich rd. 2.000 Kfz prognostiziert werden, 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.

Da die verkehrliche Erschließung des Kasernengeländes durch eine neu zu errichtende, in die Heedfelder Straße einmündende Straße Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 ist, wird hinsichtlich der damit verbundenen konkreten verkehrlichen Planungen sowie der daraus abgeleiteten Verkehrslärmsituation auf die dortigen Planinhalte nebst Begründung verwiesen.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Anlagen und Einrichtungen zur Wasserver- und -entsorgung im Bereich der ehemaligen Kaserne Buckesfeld entsprechen nicht den künftigen Anforderungen und müssen grundsätzlich erneuert werden.



#### 4.5 Altlasten

Das gesamte Kasernengelände ist im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung auf Altlasten untersucht worden. Im Zuge der Erarbeitung eines Dekontaminierungskonzeptes wurden die einzelnen Belastungen konkretisiert. Hierbei wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorwiegend eine Kontamination mit Kohlenwasserstoffen der vorhandenen Hallen und deren Böden im Bereich nördlich des Straßenrings festgestellt. Außerdem befanden sich am westlichen und östlichen Ende des Straßenringes Tankstellen, deren Tanks zusammen mit einem Heizöltank nördlich der Richthofenstraße beseitigt werden müssen. Die erforderlichen Maßnahmen für die Beseitigung bestehender Altlasten werden in einem Sanierungskonzept des Fachbüros SOIL GmbH & Co. KG dargestellt, welches der Stadt Lüdenscheid vorliegt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Johannes Beese GmbH & Co. Vermögensverwaltung KG wird eine Sanierung bzw. Sicherung der kontaminierten Flächen sichergestellt. Innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt eine Kennzeichnung derjenigen Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

#### 5 Planinhalte

##### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Von den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen wird, westlich an die Berufsschule des Märkischen Kreises angrenzend, eine Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen. Diese ist zukünftigen baulichen Erweiterungsabsichten der Berufsschule des Märkischen Kreises vorbehalten. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Um eine städtebaulich sinnvolle Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf III begrenzt.

Eine weitere Teilfläche von ca. 1,6 ha östlich der ehemaligen Zufahrt von der Buckesfelder Straße auf das Kasernengelände, wird als WA festgesetzt. Ausschlaggebend für die Ausweisung des WA ist eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der im Westen angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse auf III festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Unzulässig sind jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft des Kasernengeländes zu empfindlichen Nutzungen werden insbesondere die Flächen im westlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplans für Gewerbebetriebe nur eingeschränkt nutzbar sein. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, daß von den ca. 14,0 ha als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Flächen ca. 8,3 ha nur für Betriebe zur Verfügung stehen sollen, die i.S.d. § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch sollen mögliche Beeinträchtigungen für vorhandene Wohnnutzungen und schulische Einrichtungen weitgehend ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind im GE n.w.st. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Vergnügungsstätten, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund zu erwartender negativer städtebaulicher Auswirkungen nicht zugelassen. Als Ausnahme hiervon sind die Gewerbegebiete GEn.w.st.\* anzusehen, wo aufgrund der räumlichen Lage direkt gegenüber dem geplanten Baumarkt sowie im Bereich der Buckesfelder Straße aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 10,0 festgesetzt, um eine größtmögliche Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten. Aus städtebaulichen Gründen ist in Bezug auf das Landschaftsbild eine den topographischen Verhältnissen angepaßte Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wünschenswert. Aus diesem Grund wird unter teilweiser Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes eine Abstufung der maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechend der vorhandenen Hanglage von Norden nach Süden angestrebt. Für den Bereich des Innenrings bedeutet dies, daß eine maximale Gebäudehöhe von ca. 14 m zulässig ist. Die definierten Maximalhöhen beziehen sich jeweils auf Meter über Normalnull (NN.).

Die nördlich des inneren Erschließungsrings anschließende Baufläche von ca. 5,7 ha wird als Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 10,0 ausgewiesen. Auch hier, im Übergangsbereich zur freien Landschaft, wird im Hinblick auf die

Wahrung eines landschaftsbildgerechten Ortsrandes eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, die im Regelfall bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 12 bis 14 m ermöglichen. In diesem Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Unzulässig sind jedoch aufgrund der Nähe schutzbedürftiger Nutzungen Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste zum Runderlaß MURL vom 21.03.1990, geändert am 22.09.1994.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Aufgrund zu erwartender negativer städtebaulicher Auswirkungen sind Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen unzulässig.

## 5.2 Verkehrsflächen, Geländemodellierung und Ver- und Entsorgung

Der gebietsprägende innere Erschließungsring soll ebenso wie die Geländeform in den Grundzügen erhalten bleiben. Es ist jedoch zweckmäßig, im Zuge der Altlastensanierung eine Geländemodellierung der einzelnen GE/GE n.w.st.-Flächen vorzunehmen. Hierdurch wird die Anlage von ebenen Zufahrten zu angrenzenden Gewerbegrundstücken gewährleistet. Die Erschließungskonzeption sieht eine Anbindung der nördlichen GE-Flächen sowie der südlich angrenzenden GE n.w.st.-Flächen über die nördliche Ringstraße vor. Am westlichen Ende der Planstraße wird eine für Lkw nutzbare Wendeanlage eingerichtet, an welche die südliche Erschließungsstraße angebunden wird. Der ca. 4 m tiefer liegende südliche Abschnitt des Straßenrings erschließt die GE n.w.st., die durch eine neu geplante Böschung von den nördlichen GE n.w.st. abgegrenzt werden. Da die südliche Erschließungsstraße aber ausschließlich den direkten Anliegern und einem möglicherweise noch einzurichtenden Linienbusverkehr vorbehalten sein soll, ist die Errichtung von Busschleusen im Einmündungsbereich der südlichen Zufahrt in den Innenring und im südlichen Anschluß an die beabsichtigte Wendeanlage geplant. Zusätzlich soll die südliche Zufahrtsstraße im Einmündungsbereich zur Buckesfelder Straße durch entsprechende Beschilderung ein Durchfahrverbot für Lkw erhalten. Dadurch wird sichergestellt, daß es sowohl für das neu geplante WA als auch für die Wohngebäude im Bereich der Schumannstraße zu keinen gravierenden Verkehrsbelastungen kommt.

An die vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf grenzt im Süden eine vorhandene Wohnbaufläche. Um eine zukünftige verkehrliche Beeinträchtigung auszuschließen, wird über die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt eine Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf unterbunden.

In einer verkehrlichen Untersuchung des Fachbüros IGS Stolz mbH, Kaarst, sind sowohl die derzeitigen Verkehrsbelastungen im Straßennetz, das dem Plangebiet unmittelbar benachbart ist, als auch die zukünftig zu erwartende Verkehrssituation untersucht worden. Die jeweiligen Lkw-Anteile wurden darin auf der Grundlage der zu erwartenden Verteilung der Bauflächen im Gebiet abgeleitet. Für die nächtliche Situation wurde im Bereich der Planstraßen aufgrund des Gebietszuschnitts einheitlich ein Lkw-Anteil von 2 % berücksichtigt.

Weiterhin wurde berücksichtigt, daß das Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt durch einen Linienbusverkehr erschlossen werden soll. Es ist davon auszugehen, daß bei einem beabsichtigten Stundentakt und 16 Betriebsstunden insgesamt 32 Linienbusfahrten im Plangebiet zu erwarten sind. Diese Anzahl Busfahrten ist bei der Ableitung der Lkw-Anteile berücksichtigt worden. Das verkehrstechnische Gutachten liegt der Stadt Lüdenscheid vor.

Der Anschluß eines Grundstückes an die Verkehrsfläche darf nur über jeweils eine Zufahrt erfolgen, wobei auch eine getrennte Zu- und Ausfahrt zulässig ist. Grundstücke, die mit einer Frontlänge von mehr als 75 m an die Verkehrsfläche angrenzen, können auch von zwei Zufahrten angefahren werden.

Weitere Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn Teile des Grundstückes aus topographischen Gründen durch eine Zufahrt allein nicht erschlossen werden können. Gesonderte Zufahrten zu auf dem Grundstück angelegten Stellplätzen/Garagen sind nicht zulässig.

Die Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken dürfen maximal 8 m breit sein. Ihre Neigung darf bis zu einer Tiefe von 10 m vom Fahrbahnrand nicht mehr als 5 % betragen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, das bisher gegenüber seiner baulichen und landschaftlichen Umgebung abgeschirmte Kasernengelände in das angrenzende Straßen- und Wegenetz einzubeziehen. Den Bewohnern der südlich

an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete soll es künftig möglich sein, zu Fuß und mit dem Fahrrad durch das ehemalige Kasernengelände, die unbebauten und bewaldeten Flächen des Oedenthals zu erreichen. Dazu wird im Bebauungsplan eine zentrale Wegeverbindung ausgewiesen. Diese Hauptwegeverbindung im mittleren Bereich des Plangebiets führt im Bereich der Anbindung des inneren Erschließungsringes an die Buckesfelder Straße nach Norden an einen Geländeeinschnitt und schließt dort an einen Wanderweg ins Oedenthal an. Zusätzlich wird im Westen der Gemeinbedarfsfläche ein Fußweg festgesetzt.

Da in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten eine erhebliche Unterdeckung an Spiel- bzw. Bolzplätzen besteht, ist im nördlichen Bereich der gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung des notwendigen Abstandes zu Wohnnutzungen eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Bolzplatz, ausgewiesen.

Das Kasernengelände soll wie bisher im Mischsystem entwässern. Die anfallenden Wassermengen werden in der Buckesfelder Straße, ca. 20 m östlich der Einmündung der Schumannstraße an das Kanalisationsnetz in der Buckesfelder Straße angeschlossen. Der dortige Mischwasserkanal wurde 1989 neu gebaut. Bei der Dimensionierung wurde eine Anschlußfläche von 21 ha bei 50 %  $A_{red}$  vom o. g. Kasernengelände berücksichtigt. Für diese Wassermengen wurden auch die städtischen Regenwasserbehandlungsanlagen ausgelegt. Das anfallende Schmutzwasser wird wegen der geringen Mengen ganz dem Mischwassersystem der Stadt Lüdenscheid zugeleitet.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser aus ökologischen Gründen vor Ort in den Untergrund zu versickern. Da durch die neue Nutzung des Geländes mit 80 %  $A_{red}$  gerechnet werden muß, ist geplant, das Regenwasser von mind. 30 % der befestigten Flächen in einem Mulden-Rigolen-System zur Versickerung zu bringen. Die grundsätzliche Versickerbarkeit von Niederschlags- und Oberflächenwasser wird in einem hydrogeologischen Gutachten des Fachbüros Soil GmbH & Co KG nachgewiesen.

Die Entwässerungsplanung wurde im Vorfeld mit der Stadt Lüdenscheid, dem StUA Hagen sowie dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid abgestimmt. Ein detailliertes Entwässerungskonzept der Ingenieurgemeinschaft Hilpert-Hans, Senden, liegt der Stadt Lüdenscheid vor.

### 5.3 Grünordnung

Die im Bebauungsplan getroffenen grünplanerischen Festsetzungen zielen zum einen auf eine dauerhafte Eingrünung der nördlichen Böschungsf lächen sowie einer inneren Durchgrünung und Gliederung des Plangebiets. Im nördlichen Bereich des geplanten GE ist die Aufschüttung von tieferliegenden, tlw. brachliegenden ehemaligen Lagerflächen des Kasernenareals vorgesehen. In diese, aus topographischen Gründen nicht gewerblich nutzbare Fläche wird eine neue Böschung geschoben, die - auch um einen ausreichenden Waldabstand zum GE zu gewährleisten - als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit entsprechenden Pflanzbindungen festgesetzt wird. Zusammen mit der Ausweisung der westlich angrenzenden Teilfläche sowie der nordöstlichen Böschungsbereiche als Wald wird somit eine durchgängige Eingrünung der gewerblichen Bauflächen im Norden des Plangebiets erreicht.

Über die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hinaus, die im wesentlichen die hochwertigsten Strukturen des Plangebiets erhalten, werden zur Grünummantelung weitere Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, jeweils um die einzelnen Baugebiete gelegt. Diese Mantelflächen werden darüber hinaus teilweise als Mulden ausgebildet, um der Regenwasserrückhaltung zu dienen; sie können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Im Bereich des zu erhaltenen Grünbestandes sind unterhalb der Baumkronen vorhandener Bäume Vorhaben unzulässig, die deren Schutz- und Entwicklungsbereich (Wurzelraum und Krone) beeinträchtigen. Im Falle des Abganges der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Bereich des Innenringes wird weiterhin eine mit prägenden Bäumen bestandene Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Außerdem wird eine städtebaulich hochwertige Alleepflanzung festgesetzt.

Ein konkretes Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept des Fachbüros Kemper, Dorsten, liegt der Stadt Lüdenscheid vor.

#### 5.4 Denkmalschutz

Die Kaserne Buckesfeld wurde in den Jahren 1935 bis 1937 vom Neubauamt der Luftwaffe des Deutschen Reiches als Flakkaserne errichtet. Die gesamte Anlage hat nahezu vollständig ihren ursprünglichen Charakter bewahrt. Das Westfälische Amt für Denkmalpflege hat im Rahmen seiner Denkmalinventarisierung den Denkmalwert der Kaserne festgestellt und begründet. Durch eine vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes NW (MSKS) geförderte Machbarkeitsstudie des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen, Köln, vom März 1997 ist untersucht worden, inwieweit das städtische Nutzungskonzept vor dem Hintergrund des Denkmalwertes der Kasernenanlage umgesetzt werden kann. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, daß der Umfang der Geschößflächen der Anlage eine mögliche Nachfrage durch Gewerbebetriebe bei weitem übersteigt, und daß die erforderliche Gebäudesanierung sowohl für tertiäre als auch für produzierende gewerbliche Nutzungen mit hohen unrentierlichen Kosten verbunden ist.

Das MSKS hat mit Schreiben vom 16.07.1997 entschieden, daß die Kasernenanlage Buckesfeld als Baudenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz NW unter Schutz zu stellen ist. Eine Eintragung in die Denkmalliste erfolgte für die den Charakter der Anlage prägenden Gebäude am 24.09.1997. Allerdings kann nach Abwägung mit den wirtschaftlichen Auswirkungen der Unterschutzstellung der überwiegende Teil der aufstehenden Gebäude im nördlichen Bereich der Kaserne sofort beseitigt werden. Weitere Gebäude, insbesondere im Bereich des Innenrings, können abgebrochen werden, sofern sich bis zum Abschluß der Abbrucharbeiten im nördlichen Bereich für diese keine gewerblichen Nutzungen finden lassen. In jedem Fall sollen jedoch das am westlichen Rand innerhalb des Innenringes gelegene Mannschaftsgebäude, das westlich anschließende Wirtschaftsgebäude sowie das ehemalige belgische Schulgebäude erhalten bleiben. Gleiches gilt für die Substruktion der östlich angrenzenden Garagen und die ehemalige Exerzierhalle im östlichen Kasernenbereich. Wenn zum Ende der Abbrucharbeiten für diese Gebäude keine den Erhalt sichernde wirtschaftliche Nutzung gefunden wird, ist eine weitere Abstimmung mit dem MSKS erforderlich.

Bei der beabsichtigten Bebauungsplanung wird unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie von der Annahme ausgegangen, daß nicht für alle der letztgenannten Gebäude eine den Erhalt sichernde wirtschaftliche Nutzung gefunden werden kann. Im Rahmen einer auf die Zukunft ausgerichteten planerischen Gesamtkonzeption muß deshalb davon ausgegangen werden, daß eine wirtschaftliche Ver-

marktung der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Erschließungsrings die Erforderlichkeit einer Beseitigung des gesamten dortigen Gebäudebestandes wahrscheinlich macht. Gleiches wird für die Substruktion der nordwestlich angrenzenden Garagen angenommen. Da auch für das Gebäude der ehemaligen belgischen Schule, das südöstlich angrenzende Wirtschaftsgebäude und - eingeschränkt - auch für die Exerzierhalle eine wirtschaftliche Folgenutzung zur Zeit noch fraglich ist, wird auf eine nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Gebäuden in den Bebauungsplan bewußt verzichtet. Eine Ausnahme hiervon stellt lediglich das ehemalige Wachgebäude im Eingangsbereich der Kaserne dar, für welches eine Nutzungsänderung bereits erfolgt. Sämtliche übrigen denkmalgeschützten Gebäude sind bis zu ihrer förmlichen Entlassung aus dem Denkmalschutz ohnehin in ihrem Bestand geschützt, so daß in dem Verzicht auf eine entsprechende nachrichtliche Übernahme kein Widerspruch zur denkmalrechtlichen Entscheidung des MSKS vorliegt.

In der Abwägung zwischen den berechtigten fachspezifischen Belangen des Denkmalschutzes auf der einen und einer für die zukünftige Entwicklung der Stadt richtungsweisenden planerischen Gesamtkonzeption für eine wirtschaftliche vertretbare Konversion der Kasernenanlage Buckesfeld auf der anderen Seite vertritt die Stadt Lüdenscheid im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit die Auffassung, daß die Belange des Denkmalschutzes im Zweifel gegenüber einer wirtschaftlich realisierbaren Folgenutzung der Kasernenanlage zurückzutreten haben.

## 5.5 Sonstige Festsetzungen

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

- Pflanzgebote für unbebaute Flächen und Grundstücksgrenzen
- die Bestellung von Stellplatzanlagen mit Bäumen und ausreichend großen Baumscheiben
- die Gestaltung von Böschungen
- die Höhenbegrenzung von Mauern
- die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplatzflächen und Fußwegen.

In den GE und GE n.w.st.-Gebieten werden außerdem aus städtebaulichen Gründen örtliche Bauvorschriften über die Art, Anzahl und Abmessung sowie die Standorte von Werbeanlagen getroffen.



## 5.6 Leitungsrechte

Innerhalb des an der Buckesfelder Straße festgesetzten GE n.w.st.\* sowie auf der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lüdenscheid festgesetzt, um hier den Ausschluß der innerhalb des Kasernengeländes zu erneuernden Abwasserkanäle an das Kanalnetz der Buckesfelder Straße zu ermöglichen.

## 6 Potentielle Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Festsetzungen innerhalb des Gewerbegebietes, des Wohngebietes sowie der Flächen für Gemeinbedarf kann das Biotopgefüge weiter in Richtung naturferner Strukturen verschoben werden. Noch unversiegelte Bodenflächen können durch Abschiebung, Überschüttung und Versiegelung verloren gehen und damit einhergehend der Lebensraum für Pflanzen und Tiere einschließlich der Bodenlebewesen. Auch kann sowohl die Pufferkapazität des Bodens als auch der Boden selbst als Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser beeinträchtigt werden, was zu einer weiteren Verringerung der Grundwassernachlieferung führt.

Diese Eingriffe in den Boden und das Grundwasser sind jedoch unter dem Aspekt zu bewerten, daß der Anteil nicht versiegelter Bodenbereiche bereits zum jetzigen Zeitpunkt relativ gering ist und in Teilbereichen eine Kontamination des Bodens vorliegt, so daß die zusätzlichen Beeinträchtigungen sich hier nur unwesentlich auswirken.

Die durch die geplante verkehrliche Erschließungssituation zu erwartende Lärmbelastung für die südlich angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen sowie das neu geplante WA sind durch das Fachbüro IGS Stolz mbH, Kaarst, ermittelt worden. Durch die geplante Errichtung zweier Busschleusen im Bereich des südlichen Erschließungsrings ist zusammen mit der vorgesehenen Wendeanlage gewährleistet, daß der überwiegende Teil des gewerblichen Verkehrs lediglich die nördliche Haupteerschließungsstraße befahren kann. Damit wird sichergestellt, daß es nicht zu einer unzumutbaren Verkehrslärmbelastung der vorgenannten Wohnbereiche kommt. An allen Hausfronten, an denen eine Pegelüberschreitung festzustellen ist, ist bei Einhaltung der Wärmeschutzverordnung gleichzeitig eine ausreichende Schallminderung gegeben, so daß hier keine weiteren Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Dies gilt auch hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärmes auf die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche.

Der sich aufgrund der naturräumlichen Auswirkungen der Planung ergebende Ausgleichsbedarf soll weitgehend außerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Zu diesem Zwecke ist die naturnahe Wiederherstellung des ehemaligen Munitionsdepots westlich des Kasernengeländes vorgesehen. Das ehemalige Munitionsdepot liegt im direkt an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und weist eine Flächengröße von ca. 1,8 ha auf. Es besteht aus einem geschlossenen, ovalen Erschließungsring, an dem acht, mit Wellblech verkleidete Munitionshütten stehen.

Zusammen mit den Ausgleichserfordernissen, die aus Eingriffen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes resultieren, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:


- Abbruch der vorhandenen Aufbauten einschließlich der Betonfundamente
- Aufnahme der Fahrwege
- Abbau des Zaunes.

Die gesamte Fläche ist nach Abschluß der Maßnahmen der Sukzession zu überlassen. Die Durchführung der Maßnahmen, die durch Eingriffe innerhalb des Bebauungsplanes hervorgerufen werden, soll im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit der Johannes Beese GmbH Vermögensverwaltungs AG sichergestellt werden.

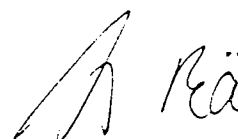
## 7 Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld" lediglich Grundstückskosten für die festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie die Errichtung des Bolzplatzes.

Der Stadtdirektor  
In Vertretung



Dr. Schröder  
Beigeordneter



09/03/98