

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 783

"Ehemalige Kaserne Buckesfeld", 1. Änderung

1. Anlaß und Ziel der Planänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld" (Rechtskraft am 08.05.1998) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine überwiegend gewerbliche Folgenutzung der ehemals militärisch genutzten Liegenschaften des Kasernenareals Buckesfeld geschaffen.

Die in Lüdenscheid ansässige Firma Vossloh-Schwabe beabsichtigt aus betriebswirtschaftlichen und produktionstechnischen Gründen, ihre beiden derzeitigen Produktionsstätten "Am Wendelpfad" und "Gartenstraße", die sich teilweise in städtebaulich problematischen innerstädtischen Gemengelagen befinden, im nördlichen Bereich der Konversionsfläche Buckesfeld auf einem Betriebsgrundstück zu konzentrieren. Benötigt wird eine zusammenhängende Grundstücksfläche in einer Größenordnung von ca. 30.000 bis 40.000 m<sup>2</sup>. Um die grundstücksmäßigen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung und -konzentration der Firma planungsrechtlich zu schaffen, ist eine Verlegung der nördlichen öffentlichen Grünfläche einschließlich des Bolzplatzes verbunden mit einer Arrondierung der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Gleichzeitig kann durch die Aufgabe der derzeitigen Produktionsstandorte die dortige Gemengelage städtebaulich optimiert werden.

Zu diesem Zweck ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld" erforderlich.

2. Wesentliche Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Verlegung und Konzentration der öffentlichen Grünflächen

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 783 setzt nördlich der Planstraße 'A' eine 2.557 m<sup>2</sup> große und südlich eine 2.133 m<sup>2</sup> umfassende öffentlich Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage fest, wobei in die nördliche Grünfläche ein 968 m<sup>2</sup> großer Bolzplatz integriert ist. Die o. g. Betriebsverlagerung macht es erforderlich, die nördliche Grünfläche auf eine 10 m breite Fußwegeverbindung, die das Vorhabengrundstück westlich begrenzt und in die anschließende freie Landschaft führt, zu reduzieren. Der Bolzplatz soll nunmehr in einer zwischen den Planstraßen 'A' und 'B' neu zugeschnittenen und zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche in Verlängerung der Fußwegeverbindung liegen. Für die Fußgänger ist daher eine bequeme und grünplanerisch attraktive Querung des Gewerbegebietes weiterhin möglich.

Der Abstand des nunmehr zentral gelegenen Bolzplatzes zu den nächstgelegenen Wohnbauflächen (Schumannstraße Nr. 35 und zur Baugrenze der WA-Fläche südlich der Planstraße 'B') beträgt jeweils rund 100 m und ist somit aus Gründen des Immissionsschutzes ausreichend dimensioniert.

## 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art (GE bzw. GE n. w. st.) und zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8 / BMZ 10,0 / maximale Höhe baulicher Anlagen) werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld" unverändert übernommen. Aufgrund der Betriebsplanung der Firma Vossloh-Schwabe, die für ihre Produktionszwecke Silos benötigt, wird eine Ausnahmeregelung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, daß bei Silos innerhalb des festgesetzten GE ausnahmsweise eine Maximalhöhe von bis zu 20,0 m über der bauaufsichtlich festgelegten und genehmigten Geländeoberfläche zugelassen werden kann. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen und Dachaufbauten, wie z. B. Aufzugsüberfahrten und -schächte, Lüftungsauslässe und -geräte, Kältemaschinen, Oberlichter etc. überschritten werden.

## 3. Eingriffsregelung / Geländemodellierung

Für die nördliche Arrondierung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des vorhandenen Geländeeinschnittes (rund 1.150 m<sup>2</sup> zusätzlicher Gewerbefläche) wird eine bewaldete Böschungsfäche in Anspruch genommen, die Teil einer durch den Landschaftsplan Nr. 3 "Lüdenscheid" festgesetzten Wiederaufforstungsfläche (Ziffer 4.9 des Landschaftsplanes) ist. Eine Ortsbesichtigung mit der Unteren Landschaftsbehörde in Vorfeld der Umplanung hat ergeben, daß dieser ökologische Eingriff im Grundsatz ausgleichbar ist und daher aus Sicht des Landschaftsrechtes keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Inanspruchnahme der Waldböschung bestehen. Die sich nördlich der Gewerbefläche ergebende neue Böschung wird analog zum ursprünglichen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuches (BauGB) mit einer Pflanzmaßnahme (Maßnahme 5) belegt. Um das Gewerbegrundstück wird die 5,0 m breite naturnah zu bepflanzende Regenrückhaltegrube (Maßnahme 1), die Bestandteil des Versickerungskonzeptes ist, weitergeführt. Gleiches gilt für die gewerblichen Bauflächen beidseitig der im Innenring gelegenen zentralen öffentlichen Grünfläche im Planänderungsbereich.

Nach § 1 a des Baugesetzbuches sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Zu diesem Zweck hat die Stadt Lüdenscheid für die Planänderung eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung vorgenommen, deren Ergebnisse sich zusammenfassend wie folgt darstellen:

- Es entfallen rund 3.100 m<sup>2</sup> Wald- bzw. Forstbodenfläche an Laubwald. Da es sich um Laubwald handelt, regt die Forstbehörde in ihrer Stellungnahme zum Verfahren einen Ersatz an Aufforstungsfläche im Verhältnis 1:2 an, wobei ebenfalls von Laubwald auszugehen ist. Hierzu dienen drei städtische Kompensationsflächen:
  - 1.) Erstaufforstung mit Laubmischwald auf Flur 64, Flurstück 224, Gemarkung Lüdenscheid-Land oberhalb von Dünnebrett auf einer Fläche von rund 5.000 m<sup>2</sup>.
  - 2.) Entsiegelung von rund 350 m<sup>2</sup> Asphaltfläche im Bereich des ehemaligen Festplatzes Rahmede Flur 51, Flurstücke 366 und 367, Gemarkung Lüdenscheid-Land.
  - 3.) Vorbereitung und Erstaufforstung von rund 1.200 m<sup>2</sup> Schotterfläche im Bereich des genannten ehemaligen Festplatzes Rahmede.Der Eingriff in die Forstbodenfläche wird durch diese Aufforstungsmaßnahmen ausgeglichen.
- Der Eingriff in den Wasserhaushalt besteht potentiell in einer Bodenversiegelung und der damit verbundenen Verminderung der natürlichen Versickerungsrate (Grundwasserneubildung, Hochwasserabfluß).

Dieser Eingriff soll durch die unter Ziffer 4. genannten und im Bebauungsplan festgesetzten Versickerungsmaßnahmen kompensiert werden.

- Der Eingriff in das Landschaftsbild besteht in einer Rodung des nördlich an die geplanten Bauflächen anschließenden Waldes, wodurch die zukünftigen Hochbauten sichtbarer werden. Der Ausgleich in das Landschaftsbild soll durch eine intensive Bepflanzung der entstehenden nördlichen Böschungsfläche mit Bäumen und Sträuchern (Maßnahme 5 analog zum westlich anschließenden Ursprungsplan) erfolgen. Da sich im östlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Veränderungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsplan ergeben, kann hier der vorgelagerte und festgesetzte Wald und die künftige Bepflanzung der Versickerungs- und Regenrückhalte mulde mit Bäumen und Sträuchern (Maßnahme 1) als ausreichende Eingrünung - genau wie in der ursprünglichen Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld" - angesehen werden.

- Im Bereich Biotop- und Artenschutz findet zwar kein Eingriff in die Biotopvernetzung statt, gleichwohl ist ein Verlust an Biotopfläche festzustellen. Hierfür ist ein Wertausgleich von 4,74 Wertpunkten herzustellen, der rechnerisch an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen wird. Die drei genannten Kompensationsmaßnahmen im Bereich Dünnebrett und des ehemaligen Festplatzes Rahmede haben als Ausgleichspotential eine ökologische Wertsteigerung von 4,41 Wertpunkten. Das verbleibende Restdefizit von 0,33 Wertpunkten ist vernachlässigbar. Der Eingriff in den Biotop- und Artenschutz kann als nahezu ausgeglichen angesehen werden.

Die Stadt Lüdenscheid geht in ihrer Abwägung folglich davon aus, daß die Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen annähernd ausgeglichen werden.

Die im Zusammenhang mit der Standortverlagerung der Firma Vossloh-Schwabe erforderlichen Geländemodellierungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld" haben eine entsprechende Änderung des bestehenden städtebaulichen Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Lüdenscheid und der Firma Beese KG, die grundbuchrechtlich noch Eigentümerin der überwiegenden Kasernenflächen ist, zur Folge. Die Geländemodellierungen werden durch Geländeprofile vertraglich festgelegt. Die darin eingezeichneten Geländeplateaus nördlich der Planstraße A (426,50 m ü NN bzw. 427,80 m ü NN) sowie die nördlichen Böschungshöhen und -neigungen (maximales Steigungsverhältnis 1 : 1,5) sind mit den einzelnen Vorhabenträgern abgestimmt. Die Geländemodellierungen im Innenring der Planstraßen entsprechen den städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld".

Das zur Standortverlagerung der Firma Vossloh-Schwabe vorgesehene Betriebsgrundstück ist inclusive der im nördlichen Planbereich befindlichen Arrondierungsflächen durch entsprechende Kaufverträge von einer Leasingfirma erworben worden. Diese wird der Firma Vossloh-Schwabe das gesamte Betriebsgrundstück einschließlich der Betriebsgebäude zur Verfügung stellen. Die im nördlichen Bereich der Planänderung gelegenen Arrondierungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Lüdenscheid sowie im Eigentum privater Dritter. Mit letzteren ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Lüdenscheid in das Grundbuch eingetragen worden, die die Durchführung der dort geplanten Geländemodellierungen, der festgesetzten Bepflanzung der nördlichen Böschung sowie der vorgesehenen Regenrückhalte mulde gewährleistet. Durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist auch im Falle eines Rücktrittes von den Kaufverträgen sichergestellt, daß die Stadt Lüdenscheid die o. g. Maßnahmen auf diesen Flächen durchführen kann.

Die Durchführung und Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen wird durch einen bis zum Satzungsbeschluß abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Vorhabenträger öffentlich-rechtlich sichergestellt.

#### 4. Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerungsplanung für den Gesamtbereich der ehemaligen Kaserne Buckesfeld wurde im Vorfeld des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 783 mit der Stadt Lüdenscheid, dem Staatlichen Umweltamt in Hagen sowie dem Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid abgestimmt. Ein detailliertes Entwässerungskonzept der Ingeniergemeinschaft Hilpert/Hans, Senden, liegt dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde. Das anfallende Schmutzwasser wird wegen der relativ geringen Menge vollständig dem städtischen Mischwasserkanal in der Buckesfelder Straße zugeleitet. Es ist geplant, das Regenwasser vor Ort über die belebte Bodenzone in den Untergrund zur Versickerung zu bringen. Die grundsätzliche Versickerbarkeit von unbelastetem Niederschlags- und Oberflächenwasser wurde im Zuge der Ursprungsplanung in einem hydrogeologischen Gutachten des Fachbüros Soil GmbH & Co. KG nachgewiesen. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 783 "Ehemalige Kaserne Buckesfeld" unter Ziffer 5.2 kann in diesem Zusammenhang verwiesen werden.

Nach einer überschläglichen Berechnung der Ingeniergemeinschaft Hilpert/Hans vom 26.10.98 sind die im Planänderungsbereich festgesetzten Versickerungsflächen für die künftige Nutzung ausreichend dimensioniert.

#### 5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte 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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

#### 6. Kosten

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Planänderung lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 03.03.1999

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

*Klein*  
Ziemann  
Techn. Beigeordnete

08.03.99 *Jui*

*M. C.*

*10.03.99*