

**Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Wetter (Ruhr)  
„Gewerbegebiet Schöntal/Ruhrstraße“**

**B e g r ü n d u n g**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Planungserfordernis</b>	<b>1</b>
1.1 Anlaß, Zweck und Ziele der Planung	1
1.2 Planungsalternativen	2
<b>2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
3.1 Nutzungsgeschichte	4
3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen und bauliche Anlagen	5
3.3 Zwischenzeitlich durchgeführte Maßnahmen	6
3.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse	7
3.5 Bodenbeschaffenheit und Geländebeziehungen	7
3.6 Vorhandene Belastungen	8
3.6.1 Altlasten	8
3.6.2 Lärmemissionen	11
<b>4. Übergeordnete und sonstige Planungen und Nutzungsregelungen</b>	<b>12</b>
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
4.3 Berücksichtigung von Fachplanungen	12
4.4 Denkmalschutzbelange	13
4.5 Informelle Planungen	14
<b>5. Planerische Festsetzungen</b>	<b>14</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.1.1 Mischgebiet MI 1 an der Wasserstraße	14
5.1.2 Mischgebiete MI 2 und 3 an der Schöntaler Straße	15
	...

	Seite
5.1.3 Gewerbegebiet GE 1 an der Ruhrstraße	15
5.1.4 Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 südwestlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der REME bzw. südwestlich des ehemaligen REME-Casinos	15
5.1.5 Industriegebiet GI 1, Distributionszentrum	15
5.1.6 Industriegebiet GI 2, Mannesmann Dematic AG Werk 1	16
5.1.7 Industriegebiet GI 3, B-Werk	16
5.1.8 Baugebiete GI 4, GI 5 und GI 6 im zentralen und südlichen Teil des Plangebietes	16
5.1.9 Textliche Festsetzungen für die Industrie- und Gewerbegebiete	17
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Bauge- staltung	18
5.4 Erschließung	19
5.4.1 Äußere Anbindung	19
5.4.2 Innere Erschließung	20
5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	20
5.4.4 Radverkehr	21
5.4.5 Energie- und Wasserversorgung	21
5.4.6 Abwasser- und Abfallentsorgung	21
5.5 Landschaftsentwicklung und Grüngestaltung	22
5.5.1 Natur und Landschaft	22
5.5.2 Begrünung der Verkehrsflächen	23
5.6 Schallschutz	23
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>25</b>
6.1 Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung	25

	Seite
6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen und Arbeitsplätzen	25
6.3 Auswirkungen auf den Verkehr	26
6.4 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen	26
6.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	27
<b>7. Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>	<b>28</b>
<b>8. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>28</b>
<b>9. Flächenbilanzierung</b>	<b>28</b>

# 1. Planungserfordernis

## 1.1 Anlaß, Zweck und Ziele der Planung

Im Rahmen des europaweiten Abrüstungsprozesses hat sich die Britische Rheinarmee vom Standort Wetter (Ruhr) vollständig zurückgezogen. Der Industriestandort Schöntal wurde am 31.03.1994 vom 23. Advanced Base Workshop der REME (Royal Electrical and Mechanical Engineers) freigezogen; die dort ansässigen britischen Truppenteile hatten das Werksgelände seit Ende des 2. Weltkrieges zur Instandhaltung von militärischem Gerät, insbesondere als Fahrzeug- und Panzerinstandsetzungswerk genutzt. Auf dem Gelände waren bis zu 2.200, überwiegend zivile, Mitarbeiter beschäftigt. Nach Bekanntwerden der Schließungsabsichten stand die Stadt Wetter (Ruhr) vor der Aufgabe, aus städtebaulichen und strukturpolitischen Gründen eine zügige Standortkonversion der ehemaligen REME-Liegenschaften einzuleiten, um das Entstehen einer industriellen Brachfläche zu vermeiden und die negativen Folgen des Truppenabzuges für den örtlichen Arbeitsmarkt abzumildern.

Gleichzeitig bot sich die Chance, die aus der langjährigen gewerblich-industriellen Nutzung entstandenen städtebaulichen Mißstände durch eine planvolle Neuordnung weitgehend zu beheben. Folgende städtebauliche Defizite prägten die Funktion und das Erscheinungsbild des Planungsraumes:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgte ausschließlich über Wohn- und Sammelstraßen des Wohnquartiers Schöntal. Die Hauptlast des Verkehrs lag auf der Karlstraße und der Schöntaler Straße, die beide kaum ausreichende Fahrbahnquerschnitte zur Abwicklung gewerblichen Straßenverkehrs aufweisen.
- Die Flächen waren hochgradig überbaut und versiegelt. Da das bauliche Konglomerat aus Hallen, Werkstatt-, Lager-, Versorgungs- und Nebengebäuden z. T. bis unmittelbar an den Hochwasserdamm heranreichte, war ein breiter Flußabschnitt der Ruhr für die Bewohner des angrenzenden Wohnquartiers nicht zugänglich und erlebbar. Die Bebauung störte an dieser Stelle auch den visuellen Eindruck der Stadtkante am Ruhrufer von Alt-Wetter.
- Aufgrund der langen industriellen Nutzung sind im gesamten Planungsraum Altlasten unterschiedlichen Gefährdungspotentials vorhanden.
- Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnbebauung und Industrieanlagen mußte unter dem Gesichtspunkt der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse überprüft werden.

Auch für das nördlich an das ehemalige REME-Grundstück angrenzende Betriebsgelände der Mannesmann Dematic AG, Werk 1, bestand die Notwendigkeit einer planerischen Neuordnung. Teile des kürzlich durch Grunderwerb benachbarter, baulich genutzter Grundstücke erweiterten Betriebsgeländes sind als Standort eines Warenverteilzentrums aufbereitet und entwickelt worden. Die vorgesehene neue Nutzung als Distributionszentrum ist unter dem Gesichtspunkt der planerischen Konfliktbewältigung vor allem im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung, die Immissionseinwirkungen auf benachbarte Nutzungen und das bauliche Nutzungsmaß planerisch in den umgebenden Baubestand einzupassen.

In Ergänzung zu den parallel laufenden wirtschaftspolitischen Maßnahmen hat der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) am 10. Mai 1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Schöntal/Ruhrstraße“ aufzustellen, um eine ungesteuerte Entwicklung des Gebietes mit möglicherweise unerwünschten Nutzungen zu vermeiden. Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 47 leitete einen Planungsprozeß ein, der darauf zielt, die Umwidmung des ehemaligen REME-Geländes und die Entwicklung dauerhafter stadtverträglicher Nutzungsstrukturen voranzutreiben sowie die städtebauliche Barriere-Wirkung dieser zentral gelegenen innerstädtischen Militärbrache im Stadtgefüge aufzuheben. Die städtebauliche Planung orientiert sich dabei vorrangig an folgenden Zielen und Grundsätzen:

- überwiegend gewerbliche Nutzung der Fläche als Kompensation für verlorengegangene Arbeitsplätze
- ggf. Nutzung von Teilflächen als Wohnstandort
- Neu- und Einordnung des Geländes in den gewachsenen Stadtorganismus
- Auflockerung der vorhandenen massiven Bauriegel
- Entwicklung einer Stadtkante zur Ruhraue
- Neuordnung der inneren und äußeren Erschließung
- Öffnung des Wohnquartiers Schöntal durch eine Grünachse zum Ruhrufer
- Lückenschluß des Ruhr-Rad-Wanderweges durch geeignete Führung über das ehemalige REME-Gelände.

## 1.2

### Planungsalternativen

In einer frühen Phase des Planungsprozesses wurden 1994 im Rahmen eines städtebaulichen Gutachtens (Urbana Städtebau GmbH: Rahmenplan zur Entwicklung des ehemaligen REME-Geländes in Wetter (Ruhr)) unterschiedliche Nutzungsalternativen der städtebaulichen Konversion untersucht. Diese Untersuchung erfolgte in enger zeitlicher und inhaltlicher Abstimmung mit der parallel durchgeführten Gefährdungsabschätzung des REME-Geländes als im Altlastenkataster verzeichneter Altstandort, da aufgrund der langjährigen industriellen Nutzungsgeschichte mit Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen unbekanntem Ausmaßes gerechnet werden mußte.

Die Entwicklung eines zunächst in Erwägung gezogenen Wohngebietes am Ufer der Ruhr bzw. des Obergrabens zur Abrundung des Wohnquartiers im Schöntal schied zu einem frühen Zeitpunkt aus den Planungsüberlegungen wieder aus. Maßgebend hierfür waren vor allem der hohe Sanierungsaufwand für die Sicherung bzw. Beseitigung der ermittelten Bodenverunreinigungen, die unmittelbare Nachbarschaft zum Industriebetrieb Mannesmann Dematic AG an der Ruhrstraße, die 1995 aufgenommene Tätigkeit des Fahrzeugdemontagewerks Wetter in eigens dafür umgebauten Hallenkomplexen im südlichen Teil des REME-Geländes sowie der hohe Freilegungsaufwand durch den erforderlichen Abbruch aller sonstigen Betriebsgebäude.

Daraufhin wurden unter der Prämisse einer vorrangigen gewerblichen Folgenutzung drei Planungsvarianten entwickelt. Alle drei Varianten gehen von einer neuen Hauptzufahrt in das ehemalige REME-Gelände von der Ruhrstraße über die vorhandene Wasserstraße aus und berücksichtigen die Vorprägung des Gebietes durch das Fahrzeugdemontagerwerk Wetter (Ruhr).

Planungsvariante 1 (Bestandsvariante) beläßt große Teile der vorhandenen Gebäudestruktur für eine gewerbliche Folgenutzung nach einer Modernisierung und sieht lediglich den Abriß derjenigen Gebäude vor, die den notwendigen Neuerschließungen im Wege stehen. Neue Bauflächen entstehen nur im geringen Umfang. Für Teilflächen müssen - erhärtet durch notwendige Sanierungsuntersuchungen - Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen wie Bodenaustausch, Abdeckungen etc. vorgesehen werden.

Planungsvariante 2 (Teilabriß Gewerbe) sieht vor, etwa die Hälfte der vorhandenen Hallenkomplexe am Ruhrufer zu entfernen und die freigewordenen Grundstücksflächen zusammen mit denjenigen im Norden des Geländes für eine gewerbliche Folgenutzung aufzubereiten. Im Bereich des Ruhrbogens können relativ große Flächen für eine Neubebauung geschaffen werden. Im Übergangsbereich zum Wohnquartier Schöntal kann die vorhandene Wohnbebauung ergänzt werden. Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenbeseitigung aufgrund von Altlasten sind auf Teilflächen des Geländes notwendig.

Planungsvariante 3 (Teilabriß Gewerbe/Wohnen) sieht anstelle einer Grundstücksaufbereitung für gewerbliche Neuansiedlungen im Bereich des Ruhrbogens eine inselartige, zum Ruhrufer hin orientierte Wohnbebauung vor, die durch das Betriebsgelände der Mannesmann Dematic AG im Norden sowie durch die erhalten bleibenden Hallenkomplexe des ehemaligen REME-Werks im Süden eingeengt ist. Aufgrund der Standortlage der Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Panzerteststrecke ergibt sich bei dieser Planungsvariante der höchste Altlastensanierungsaufwand.

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 07.03.1995 unter Würdigung aller Planungsalternativen entschieden, die städtebauliche Planungsvariante 2 (Teilabriß Gewerbe) der eingeleiteten Bebauungsplanung zugrunde zu legen.

## 2.

### Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (im folgenden Plangebiet) wird begrenzt von der Schöntaler Straße im Osten, dem Obergraben bzw. der Ruhr im Süden und Westen sowie der Ruhrstraße im Norden und Nordosten. Über das ehemalige REME-Gelände hinaus wurden die nördlich davon angrenzenden Flächen des Werkes 1 der Mannesmann Dematic AG in das Plangebiet einbezogen, um die aus der engen Nachbarschaft beider Teilgebiete möglicherweise resultierenden Nutzungskonflikte in einem Bebauungsplan zu bewältigen. Die Verkehrsfläche der Ruhrstraße ist im Abschnitt Overwegbrücke - bis südl. der Kurve am Fußgängertunnel zur Bahnhofstraße in den Bebauungsplan einbezogen worden, um die für die Neugestaltung der äußeren Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern. Ebenso wurde die westliche Straßenrandbebauung der Schöntaler Straße zur planerischen Konfliktbewältigung in den räumlichen Geltungsbereich integriert.

Das Plangebiet bildet den südwestlichen Abschluß des Stadtteils Alt-Wetter und umfaßt eine Fläche von ca. 32,4 ha.

Der größte Teil des Plangebietes ist über die REME-Straße („Planstraße B“) und über die Wasserstraße („Planstraße A“) an die Ruhrstraße (B 234) an das klassifizierte überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die gemischt genutzte Bebauung an der Westseite der Schöntaler Straße ist über die Heinrich-Kamp-Straße, die Karlstraße, Steinstraße, Rathenau- und Ringstraße an die Friedrichstraße (B 226) und an das klassifizierte überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die nächste Autobahnanschlußstelle an der A 1 (Hagen-West) befindet sich in ca. 4 km Entfernung.

Der in unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegende ÖPNV-Verknüpfungspunkt Bahnhof Wetter (Ruhr) bildet einen Haltepunkt der DB-Regionalbahn RB 40 Essen-Hagen sowie der S-Bahn-Linie 5 Dortmund-Witten-Wetter-Hagen. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt zwischen ca. 200-900 Meter. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich innerhalb des Plangebietes an der Ruhrstraße, außerhalb am Bahnhof.

Das östlich an das Plangebiet anschließende Wohnquartier Schöntal zwischen der Schöntaler Straße und der B 226 zeichnet sich durch mehrgeschossige Bebauung in relativ dichter Bauweise aus. Inmitten des Wohngebiets befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Hauptschule, Kindergarten, Feuerwehr und Betriebshof. An der beidseitig bebauten Schöntaler Straße liegen überwiegend drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit teilweise gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen.

Unmittelbar nordöstlich grenzt das Stadtzentrum mit den Geschäftslagen an der unteren Kaiserstraße und Bahnhofstraße sowie dem Bahnhofsbereich an. Das Bahnhofsviertel wird zusammen mit der unmittelbar benachbarten Rheinform-Industriebrache durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Innenstadt Alt-Wetter“ zur Ergänzung des Stadtzentrums mit zentralen innerstädtischen Einzelhandels- und Wohnungsbauf lächen neu geordnet und erheblich aufgewertet.

Dem Plangebiet unmittelbar nördlich benachbart, befindet sich das Betriebsgelände des Werkes 2 der Mannesmann Dematic AG mit zum Teil hoch aufragenden Büro-, Produktions- und Lagergebäuden sowie einem mehrstöckigen Parkhaus am Ufer der Ruhr.

### 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

#### 3.1 Nutzungsgeschichte

Die Nutzungsgeschichte des Plangebietes begann auf dem ehemaligen REME-Gelände gegen Ende des 18. Jahrhunderts mit der Entstehung des Harkortschen Stahlwerks. Bereits um 1810 existierte auf dem Gelände ein Hammerwerk. 1856 bestand bereits ein vollständiges Stahl- und Walzwerk, daneben wasserkraftgetriebene Blechhämmer und ein Schmiedewerk. Die Wasserzufuhr erfolgte über Turbinen-Teiche, die Wasserableitung über den Untergraben, welcher in späterer Zeit wieder verfüllt wurde. In der Folgezeit erhielt das Stahlwerk einen Gleisanschluß an den Bahnhof Wetter. Bis 1896 erfolgten starke bauliche Veränderungen durch den Abriß bzw. Ausbau alter Gebäude, durch Neubauten in nördlicher Richtung sowie Aufhaldungen mit Schlackenmaterial in der Nähe der Ruhr.

In der Phase bis zum Beginn des 2. Weltkrieges wurden die Industrieanlagen weiter in Richtung Norden ausgedehnt. So entstand aus dem ehemaligen Gußstahlwerk das Stab- und Feinwalzwerk. Zur Stahlherstellung wurden mittlerweile Siemens-Martin-Öfen genutzt. Der Gleisanschluß ist deutlich erweitert worden. Nach verschiedenen rezessions- bzw. rationalisierungsbedingten Beschäftigungseinbrüchen stabilisierte sich die Zahl der Beschäftigten zu Beginn des 2. Weltkrieges auf mehr als 1.700.

Nachdem das Gelände über ca. 120 Jahre als Stahl- und Walzwerksstandort genutzt wurde, wurde 1945 die Produktion eingestellt und die Werkseinrichtung beschlagnahmt. Im gleichen Jahr bezog die 23. Advanced Based Workshop der REME die vorhandenen Einrichtungen und nutzte diese bis 1993 als Panzerinstandsetzungswerk.

Der nördliche Teil des Plangebietes an der Ruhrstraße weist eine ähnliche Entwicklung auf. Ab 1834 entstand hier eine Maschinenfabrik unter der Leitung von Heinrich Otto Kamp, die 1906 in die märkische Maschinenbauanstalt Ludwig Stuckenholz AG durch den Zusammenschluß mit einem weiteren Werk übergang. 1926 wurden die Anlagen von der Mannesmann DEMAG AG Duisburg übernommen. An der Wasserstraße entstand im Rahmen des Werkwohnungsbaus eine Reihenhausezeile. Daneben wurden mehrere selbständige kleine Gewerbebetriebe errichtet. Da die Produktionsstätten durch den 2. Weltkrieg nicht wesentlich in Mitleidenschaft gezogen wurden, wurde die industriell-gewerbliche Nutzung nach 1945 bis heute weiter fortgesetzt.

### 3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen und bauliche Anlagen zu Beginn der Planung

Das gesamte Plangebiet war von überwiegend gewerblich genutzten baulichen Anlagen bestanden und hochgradig versiegelt. Zusammenhängende Grünflächen befanden sich lediglich am westlichen Ruhrbogen. Östlich der Wasserstraße ist eine 2 ½ geschossige Zeilenbebauung mit Werkwohnungen der Mannesmann Dematic AG vorhanden. Die zwischen der Wohnbebauung, der Ruhrstraße und dem ehemaligen Industriegleis gelegene Fläche des Betriebsgeländes wurde von aufstehenden Wohn- und Gewerbegebäuden freigeräumt und aufgeschottert. An das inzwischen rückgebaute Industriegleis schließt sich östlich ein ca. 300 m langer und durchschnittlich ca. 70 m breiter Hallenkomplex mit verschiedenen Anbauten an. Dieser grenzt nach Süden unmittelbar an das zum ehemaligen REME-Gelände gehörende B-Werk.

Der inzwischen rückgebaute durch das Mannesmann Dematic AG-Betriebsgelände führende Industriegleisanschluß fächerte sich weiter südlich auf dem REME-Gelände in zehn verschiedene Gleisstränge auf. Dieser Gleisfächer prägte mit den zwischenliegenden grasbewachsenen Schotterflächen und den kleineren Betriebsgebäuden bzw. Unterständen den westlichen Teil des Plangebietes. Unmittelbar nördlich davon hat der Ruhrverband im Bereich der ehemaligen Kläranlage Alt-Wetter ein Regenüberlaufbecken errichtet.

Die zentralen Flächen des ehemaligen REME-Geländes im mittleren und südlichen Abschnitt des Plangebietes waren etwa zur Hälfte durch Hallen und weitere gewerbliche Anlagen genutzt. Darüber hinaus waren ein Tennisplatz, ein Sportplatz sowie ein Panzerabstellstand vorhanden.

Das REME-Gelände war mit ca. 90 % fast vollständig versiegelt. Ca. 92.000 m<sup>2</sup> waren mit baulichen Anlagen bestanden, ca. 106.000 m<sup>2</sup> entfielen auf befestigte Verkehrs-, Lager- und Freiflächen.

Von den insgesamt 78 baulichen Anlagen entfielen 54 auf Hallen und sonstige Gebäude mit einer Grundfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup>. Die Größe der baulichen Anlagen schwankte zwischen ca. 10 m<sup>2</sup> und fast 12.000 m<sup>2</sup>. Die Gesamtbrutto-Geschoßfläche lag bei ca. 97.000 m<sup>2</sup>, wobei der überwiegende Teil der Fläche während der Nutzung durch die britischen Streitkräfte auf den Bereich Reparatur/Lager entfiel. Darüber hinaus finden sich einzelne mehrgeschossige Verwaltungsgebäude. Die baulichen Anlagen befanden sich in unterschiedlichem Zustand. Während die größeren Hallen aufgrund kontinuierlicher Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen keine schwerwiegenden Schäden aufweisen, waren die kleineren Gebäude wie z. B. Waschräume und Lager zum großen Teil nicht mehr nutzbar.

Undichtigkeiten der Dächer und Fenster, Löcher und Risse im Putz und Mauerwerk, beschädigte Rinnen und Fallrohre sowie unzureichende Gebäudeentwässerungssysteme bildeten bei vielen Gebäuden in der Summe so schwerwiegende bautechnische Mängel, daß die Substanz nicht erhalten werden konnte.

### 3.3

#### Zwischenzeitlich durchgeführte Maßnahmen

Seit dem Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes sind bereits folgende bauliche Maßnahmen in Teilbereichen erfolgt:

- Abbruch von Wohngebäuden im Knotenbereich Ruhrstraße/Wasserstraße.
- Abbruch einer Werkshalle der Mannesmann Dematic im Kurvenbereich Ruhrstraße zwecks Aufnahme von Abbiegespuren, Busbuchten, Haltestellen und Fahrradwegen sowie Aufstellung von Lichtsignalanlagen
- Abbruch von ehemaligen REME-Werkshallen und Nebengebäuden sowie des REME-Casinos
- Aufgabe und Rückbau der Gleisanlagen im gesamten Plangebiet
- Beseitigung weiterer versiegelter Flächen
- Bodenaufbereitung durch Altlastensanierung und Baureifmachung des Geländes für industrielle und gewerbliche Nutzungen
- Bau eines Teils der Erschließungsstraße Wasserstraße und REME-Straße
- Bau des Ruhr-Rad-Wanderweges vom Knoten Wasserstraße/Ruhrstraße bis zur Skateranlage
- Bau einer Skateranlage
- Bau einer zentralen AVU-Trafostation
- Bau des Mannesmann-DEMATIC-Distributionszentrums mit Zufahrten und gemäß Lärmgutachten erforderlicher Schallschutzanlage
- Bau des ALDI-SB-Marktes mit Wohnungen anstelle des ehemaligen Casinos mit Parkplätzen
- Umnutzung der meisten erhalten gebliebenen ehemaligen REME-Gebäude

...

3.4

Besitz und Eigentumsverhältnisse

Der nördliche Abschnitt des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Mannesmann Dematic AG sowie - im Bereich des Regenüberlaufbeckens und der Ruhr - im Eigentum des Ruhrverbandes (ca. 10 ha).

Einen großen Teil der Flächen im Süden hat die Projektentwicklungsgesellschaft Wetter (Ruhr) REME mbH -eine Gesellschaft der Stadt Wetter (Ruhr), VEBA Immobilien Baupartner GmbH und der Mannesmann Dematic AG- von der Bundesrepublik Deutschland erworben. Teile der zu erhaltenden Hallen und Grundstücke sind zwischenzeitlich an verschiedene Gewerbetreibende weiter-veräußert oder vermietet worden. Das sogenannte B-Werk im mittleren Abschnitt des Plangebietes ist an die Firma AVU-Wesendrup, die sich mit dem Recycling von Papier befaßt, veräußert worden. Weiterhin haben sich durch Kauf des alten Hallenbestandes Unternehmen mit den Unternehmensgegenständen Reisedienst, Stahlbau- und Schweißtechnik, Bandumreifungsmaschinen, Spedition, Lebensmittel-SB-Markt, Energieversorgung, CD-Studio und Bühnentechnik, Dachdecker, Natursteinhandel, Baugeschäft und Berufsbildungswerk angesiedelt. In gemieteten Gebäude(-teilen) haben sich Betriebe mit den Unternehmensgegenständen Stoßdämpferherstellung für Zweiräder, Heizungsbau, Dreherei sowie Internet-Medien-Produktion niedergelassen.

Ein Teil der westlich der Schöntaler Straße gelegenen Wohngrundstücke befindet sich im Privatbesitz.

3.5

Bodenbeschaffenheit und Geländebeziehungen

Das Gelände im Plangebiet weist nur geringe Höhendifferenzen auf. Der höchste Punkt liegt bei ca. 95 m über NN (obere Böschungskante ehem. Tennisplatz), der niedrigste bei etwa 84 m (Ruhrufer unterhalb der Overwegbrücke).

Da sich das Plangebiet überwiegend im Auen- und Niederterrassenbereich der Ruhr befindet, sind in der Vergangenheit weite Teile des Geländes durch unterschiedliche Materialien aufgefüllt worden, um die gewerbliche Nutzung vor Hochwassereinflüssen zu schützen. Das Bodenprofil beginnt deshalb für den größten Teil des Plangebietes mit in der Regel unter einer Oberflächenversiegelung anstehenden aufgefüllten Böden in einer Mächtigkeit zwischen 1 und 9 m. Die Auffüllungsmächtigkeit nimmt generell von Südwesten nach Nordosten hin ab. Die Auffüllungen bestehen in der Regel aus Bauschutt, inhomogenem Bodenaushub, Stahlwerksabfällen, Hochofenschlacken, Schotter und Kiessanden aus ehemaligen Oberflächenbefestigungen und Schlamm-sedimenten.

Die unterhalb der Auffüllungen anzutreffenden natürlichen Böden setzen sich aus Hochflutablagerungen der Ruhr (Aue-Lehm), Ruhrkiesen, Hanglehm und Hangschutt zusammen.

Unterhalb dieser Bodenschichten folgt das karbonische Festgestein mit einer Wechselfolge aus Ton-, Schluff- und Sandsteinen, die geologisch dem flözleeren Oberkarbon (Vorhaller Schichten, Namur B) zuzuordnen sind.

Der Grundwasserspiegel im Plangebiet liegt zwischen ca. 3 und ca. 9 m unter GOK. Die höchsten Grundwasserflurabstände befinden sich im nordöstlichen Teil, die geringsten Flurabstände in der ehemaligen Ruhraue.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes liegt der Grundwasserspiegel des oberen Grundwasserstockwerks im Bereich der natürlich gewachsenen Böden, insbesondere im Bereich der Ruhrkiese. Lediglich nahe der Ruhr liegt der Grundwasserspiegel teilweise innerhalb der künstlichen Auffüllungen. Der Schwankungsbereich des Grundwassers ist mit ca. 1,5 m relativ gering und wird in der Ruhraue vom Wasserspiegel des Vorfluters beeinflusst.

### 3.6 Vorhandene Belastungen

#### 3.6.1 Altlasten

Das Plangebiet ist größtenteils bereits seit dem Ende des 18. Jahrhunderts industriell genutzt. Zur Berücksichtigung der hieraus möglicherweise entstehenden Gefährdungssituationen für eine künftige Nutzung wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Rautenstrauch, R. (1988): Altstandort REME, Wetter - Geotechnische Untersuchungen, Chemische Analytik und Gefährdungsabschätzung. - Bericht vom 25.03.1988
- Ingenieur GmbH Riedel - Odendahl (1988): Gutachten zur Sanierungsuntersuchung für den Neubau des Challenger-Sicherheitsgebäudes auf dem REME-Gelände in Wetter. - Gutachten vom 30.09.1988.
- Ingenieur GmbH - Odendahl (1989): Diverse Berichte zur Grundwasserüberwachung auf dem REME-Gelände. - 1. Bericht vom 18.01.1989; 2. Bericht vom 15.02.1990.
- HPC GmbH: Untergrunduntersuchungen im Bereich des Kettenlagers auf dem Gelände der REME in Wetter, Bericht vom 08.08.1991
- HPC GmbH: Untergrunduntersuchungen im Bereich des Kettenlagers auf dem Gelände der REME Wetter – weiterführende Untersuchungen, - Bericht vom 29.06.1992
- Umweltplanungsbüro Dr. Borries: Standortanalyse „REME“ - Beprobungslose Erfassung und Erstbewertung durch multitemporale Karten-, Luftbild- und Aktenauswertung der militärischen Liegenschaft „Britisches Panzerreparaturwerk“ in Wetter (Ruhr), Teilleistung A: Ergebnisse der Karten- und Luftbildauswertung, Wetter Januar 1994
- Geoplan: Altstandort REME, Wetter - Historisch-deskriptive Erfassung/Erstbewertung, Witten 1994
- UCON GmbH (1994): Bericht zur Grundwasserüberwachung. - Bericht vom 16.08.1994.
- Umweltplanungsbüro Dr. Borries/Geoplan Dr. Spang GmbH: Gefährdungsabschätzung, Altstandort REME Wetter, Wetter/Witten September 1994
- Geoplan Dr. Spang GmbH/ Umweltplanungsbüro Dr. Borries: Altstandort REME, Wetter - Gefährdungsabschätzung/Bewertung hinsichtlich sensibler Nutzung, Januar 1995

- Geoplan Dr. Spang GmbH/ Umweltplanungsbüro Dr. Borries: Altstandort REME, Wetter - Nachuntersuchung Grundwasser - Witten Juni 1995
- Harres Pichel Consult: Untergrunduntersuchungen im Zusammenhang mit dem Neubau des Distributionszentrums auf dem Betriebsgelände der Mannesmann Dematic AG in 58300 Wetter (Ruhr), Hamm, 05.10.1996
- GeoConsult: Gutachten zur Sanierungsuntersuchung - Grundwasser - für die Entwicklung des Gewerbegebietes Schöntal/Ruhrstraße (ehemaliges REME-Gelände) in Wetter (Ruhr), Sept. 1997
- Geo-Consult: Baugrundgutachten für die Entwicklung des Gewerbegebietes Schöntal/Ruhrstraße (ehemaliges REME-Gelände) in Wetter (Ruhr), Gutachten vom 28.10.1997
- GeoConsult: Gutachten zur Sanierungsuntersuchung für die Entwicklung des Gewerbegebietes Schöntal/Ruhrstraße (ehemaliges REME-Gelände) in Wetter (Ruhr), Dez. 1997
- UCON Ing.-Gesellschaft Dr. Riedel - Dr. Odendahl GmbH  
Orientierende Altlastenuntersuchung für das Bauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus Schöntaler Str. (ehem. REME-Casino).
- GeoConsult: Gutachterliche Stellungnahme zur Wohnnutzung Schöntaler Str. 18 (Challenger-Halle), Okt.' 98.
- Geo-Consult: Beprobung Untergraben, Bericht vom 11.03.1999
- Ing.-Büro Dr.-Ing. W. Pütz: Gelände REME (Gebäude 5, 27, 31), Gutachten über Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen, Mai 1999
- GeoConsult: Entwicklung des Gewerbegebietes Schöntal/Ruhrstraße (ehemaliges REME-Gelände) in Wetter (Ruhr) -Gefährdungsabschätzung Wohnnutzung- 26.03.1999
- Geo-Consult: Hochwasserschutzdamm, Untersuchungsergebnisse vom 07.03.2000

Die o.g. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung und Sanierung haben auf der Grundlage von Boden-, Bodenluft-, Mauerwerks- und Grundwasseranalysen zu dem Ergebnis geführt, daß einige Bereiche, insbesondere der Untergraben, die Panzerteststrecke, der Motorenprüfstand sowie weitere kleinere Flächen zum Teil nicht unerhebliche Belastungen aufweisen. So sind auf der Fläche südwestlich des B-Werkes (Halle 1) sowie im Bereich der ehemaligen Motorenprüfstände starke Verunreinigungen des Grundwassers (EOX/HKW) festgestellt worden. Die Notwendigkeit zur sofortigen Gefahrenabwehr aufgrund einer Gefährdung der öffentlichen Sicherheit besteht laut Gutachten jedoch nicht. Dies gilt auch für die Boden- und Mauerwerksbelastungen.

Im Bereich der ehemaligen Panzerteststrecke sind Bodenverunreinigungen durch Mineralölrückstände und Schwermetalle festgestellt worden, Belastungen des Mauerwerks wurden im Bereich der Galvanik ermittelt. Im Bereich des zu einem Regenüberlaufbecken umgebauten ehemaligen Klärwerkes wird der Standort eines ehemaligen Gaswerks vermutet.

Im Bereich des Betriebsgeländes der Mannesmann Dematic AG wurden punktuelle Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenstoffe, PAK, und Schwermetalle in aufgefüllten Bodenschichten gefunden. Die Verunreinigungen werden entweder durch eine Auskoffierung des Bodens beseitigt oder durch großflächige Versiegelung gesichert.

Die gutachterlichen Feststellungen kommen insgesamt zu dem Schluß, daß die für Teilflächen vereinzelt festgestellten Belastungen der anstehenden Auffüllungen nicht so hoch sind, daß eine Wohnbebauung auf Teilflächen des Plangebietes grundsätzlich ausgeschlossen werden muß. Für die im Rahmen der Gutachten festgestellten Belastungsteilflächen wird empfohlen, weitere Sanierungsuntersuchungen und Sanierungs- bzw. Sicherungskonzepte zu entwickeln, die Aufschluß über Eignung von anzuwendenden Sanierungs- und Sicherungsverfahren (z. B. Bodenwäsche, Immobilisierung von Schadstoffen, Versiegelung) geben sollen. Der von GeoConsult (Stand: Juli 1997) zwischenzeitlich vorgelegte Entwurf einer Sanierungsuntersuchung faßt als wichtigste Untersuchungsergebnisse zusammen:

- Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind keine großflächigen Sanierungen erforderlich.
- Zur Sicherung der bekannten Kontaminationen reicht eine Oberflächenabdeckung als Versiegelung aus.
- Zur Minimierung von Entsorgungskosten sind Eingriffe in den Untergrund zu vermeiden.
- Sämtliche Tiefbaumaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

Um den Erfolg von durchgeführten Maßnahmen zu messen, ist ein dauerhafter Betrieb von Grundwassermeßstellen und vereinzelt von Bodenluftpegeln erforderlich. Unabhängig von der geplanten Art der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, daß wegen der mächtigen Anschüttungen auf dem Gelände kostenaufwendige Gründungsvarianten, wie z. B. Pfahlgründungen, Bodenverbesserungen oder Gründungen über Fundamentplatten erforderlich werden.

Die Maßnahmen des Rückbaus-, des ober- und unterirdischen Abbruchs der Bausubstanz der Untergrundsanierung und der Baureifmachung sind für den 1. und 2. Bauabschnitt abgeschlossen. Die Untergrundaufbereitung wurde durchschnittlich bis zu 1,50 m unter Gründungsebene durchgeführt. Sämtliche vorgefundenen Belastungen des Untergrundes - auch in Tiefen unterhalb 1,50 m - wurden saniert.

Bei den baureif gemachten Flächen stellen die jeweiligen Gründungsebenen (Höhenangaben gemäß Ausführungsplanung von Geo-Consult) die vorgegebene Absetztiefe der Fundamente der geplanten Gebäude dar. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Sofern Eingriffe in den Untergrund unterhalb der Gründungsebene erforderlich werden, dürfen diese nur unter gutachterlicher Begleitung ausgeführt werden.

Der Untergrund unter Gründungsebene wurde bei den Sanierungsarbeiten mit Kalk verfestigt. Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten ist daher mit erhöhtem Aufwand gemäß Bodenklasse 6 bzw. 7 zu rechnen. Die baureif gemachten Flächen lassen eine Flachgründung über Einzel- oder Streifenfundamente bzw. Bodenplatten für Gewerbebauten bis zu einer maximalen Traufhöhe von 12 m und einer durchschnittlichen Setzungsempfindlichkeit zu. Die zulässige Bodenpressung beträgt 250 kN/m<sup>2</sup>. Auf der Gründungsebene wurde im Zuge der Sanierung eine 32 cm mächtige Schicht aus bindigem Boden aufgetragen. Die Oberfläche des bindigen Bodens stellt die Geländehöhe nach Sanierung dar.

Im Zuge der Bebauung des Geländes wird der angedeckte bindige Boden im Bereich der geplanten Gebäude abgeschoben und neben den Gebäuden aufgefüllt. Aus bautechnischen Gründen muss hier eine Mächtigkeit von 0,8 m erreicht werden. Die festgeschriebene Geländehöhe nach Bebauung ergibt sich damit zu 0,8 m über Gründungsebene.

Auf den in der oben beschriebenen Art sanierten Flächen ist auch eine Wohnnutzung in Form von Inhaberwohnungen realisierbar. Auf den Anbau von Nutzpflanzen und die Einrichtung von Kinderspielplätzen sollte weitestgehend verzichtet werden oder ggf. mit der Auflage, dass die Geländeoberfläche 0,8 m über der Gründungsebene liegt und die Auffüllung zwischen Gründungsebene und Geländeoberfläche mit unbelastetem Boden vorgenommen wurde.

Eine Fläche im östlichen Randbereich (Flächengröße ca. 1.190 m<sup>2</sup>) ist nicht in der o. g. Form aufbereitet worden. Die Art der Untergrundaufbereitung lässt hier eine Nutzung als Lagerfläche oder Parkplatz zu. Die südlich hieran angrenzende Fläche mit einer Größe von ca. 1.490 m<sup>2</sup> hat keine Aufbereitung erfahren. Hier ist noch die Bodenplatte des ehemaligen Hallengebäudes vorhanden. Über die Beschaffenheit des Untergrundes und die hieraus abzuleitende Nutzbarkeit dieser Fläche können keine Aussagen gemacht werden.

Zur Beurteilung einer möglichen Gefährdung bei einer Wohnnutzung in bestehenden Gebäuden reicht die aktuelle Datenlage nicht aus. Hier ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

Mit der Sanierung des III. Bauabschnittes (östlicher Bereich ab westliche Gebäudekante der ehemaligen Hallen 3 und 4) wird derzeit begonnen (oberirdischer Abbruch). Es ist geplant, die Bodensanierung und Baureifmachung ab Februar 2001 durchzuführen. Der Bodenaufbau soll technisch analog der o. a. Bauabschnitte I und II erfolgen.

Im Nachgang wurde der Hochwasserschutzdeich und das Vorland zur Ruhr untersucht. Im Bereich der Ruhrwiesen wurden Schwermetallverunreinigungen festgestellt, im Bereich des Ruhrdeiches zusätzlich PAK-Belastungen. Ob und welche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, steht zur Zeit noch nicht fest, da hierzu noch Grundwasserbeprobungen durchgeführt wurden und ein abschließendes Gutachten noch nicht vorliegt.

Die Überwachung des Grundwassers ist ohnehin auch nach erfolgter Sanierung in regelmäßigen Abständen erforderlich, um den Erfolg der durchgeführten Maßnahmen zu kontrollieren.

### 3.6.2

#### Lärmemissionen

Das Plangebiet wird im Norden von der Ruhrstraße (B 234) begrenzt, die die Stadtteile Alt-Wetter und Volmarstein über die Overwegbrücke miteinander verbindet und in diesem Abschnitt mit ca. 20.000 Kfz/24 Stunden die höchste DTV-Belastung im Straßennetz der Stadt Wetter aufweist. Im Einwirkungsbereich dieses Straßenzuges sowie der angeschlossenen Knoten Ruhrstraße/Wasserstraße und Ruhrstraße/Friedrichstraße/Kaiserstraße liegen zum Wohnen genutzte Gebäude, die vor unzumutbaren Verkehrslärmwirkungen geschützt werden müssen. Dies gilt insbesondere

für die Wohngebäude-Zeile an der Wasserstraße, in deren nördlichem Abschnitt ein Teil des abfließenden Verkehrs aus dem Mannesmann Dematic AG-Parkhaus die Situation zusätzlich belastet. Hinzu kommen die von der Güterzugstrecke Hagen-Wengern-Witten auf der westlichen Ruhrseite ausgehenden Immissionen.

Von der sonstigen baulichen Nutzung ausgehende unzumutbare Gewerbelärmimmissionen sind - bezogen auf die angrenzende Wohnnutzung - zur Zeit nicht festzustellen.

Zur Konfliktbewältigung der künftigen Nutzungen sind Lärmgutachten erstellt worden (siehe Kap. 5.6).

#### 4. Übergeordnete und sonstige Planungen und Nutzungsregelungen

##### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt: Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis weist den Planungsraum in seiner vierten Änderungsfassung als Bereich für besondere öffentliche Zwecke sowie - im nördlichen Teil - als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus. Ziel der Landesplanung ist es, die Bereiche für besondere öffentliche Zwecke zu sichern und von Nutzungen, die ihre Zweckbestimmung beeinträchtigen, freizuhalten.

Im Rahmen der zur Zeit durchgeführten Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum/Hagen, soll die Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ohne Zweckbestimmung dargestellt werden. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.07.1997 bestätigt worden.

##### 4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellte für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 in großen Teilen gewerbliche Bauflächen, eine gemischte Baufläche im Norden des Plangebietes sowie eine Fläche für Versorgungseinrichtungen (Kläranlage) dar. Weiterhin dargestellt sind eine Fläche für Bahnanlagen, eine Grünfläche sowie das Überschwemmungsgebiet entlang der Ruhr.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden in dem parallel laufenden 20. Änderungsverfahren mit dem Ziel überarbeitet, die gemischte Baufläche, die Grünfläche sowie die Fläche für Bahnanlagen in gewerbliche Bauflächen umzuwandeln. Weiterhin ist die Darstellung der Straßenrandbebauung an der Schöntaler Straße als gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche geändert worden, die 20. Änderung der Flächennutzungsplanung ist mit Verfügung der Bezirksregierung vom 21.05.1999 genehmigt und am 09.06.99 öffentlich bekanntgemacht worden.

##### 4.3 Berücksichtigung von Fachplanungen

Der 1985 vom Ennepe-Ruhr-Kreis beschlossene Landschaftsplan für den Raum Witten/Wetter/Herdecke berührt das Plangebiet mit seinen

Darstellungen und Festsetzungen entlang des östlichen Ruhrufers. Dieser Abschnitt der Ruhraue ist Bestandteil des Entwicklungsraumes 3.9 „Ruhraue Oberwengern“, für den als Entwicklungsziel die „Wiederherstellung einer in ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ dargestellt ist. Südlich davon schließt der Entwicklungsraum 2.13 „Ruhraue Wetter-Volmarstein“ an, in dem die „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ im Vordergrund steht.

- Die Festsetzungskarte enthält die für die o.g. Entwicklungsziele erforderlichen folgenden Maßnahmen:
- Einbeziehung des südwestlichen schmalen Vorlandstreifens unterhalb der Hochwasserschutzmauer in das Landschaftsschutzgebiet 2.2.21 „Harkortberg/Harkortsee/Ruhraue Volmarstein“. Hauptgebot ist hier die Erhaltung der Ufervegetation an der Ruhr in naturnahem Zustand.
- Im Bereich des nach Norden abschnenkenden Ruhrbogens (westlicher Mittelabschnitt des Plangebietes) wurde die überwiegend aus Gehölzen, Röhricht und Teichrosen bestehende Ufervegetation als geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 2.4.10 festgesetzt.
- Die nördlich daran bis zur Overwegbrücke anschließende Brachfläche des Ruhrvorlandes in einer Flächenausdehnung von 1,6 ha wurde mit der Zweckbestimmung versehen, den derzeitigen Bestand an Hochstauden, Weiden und älteren Einzelbäumen (sogenannte Weichholzaue) der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Entlang der Böschungsoberkante des östlichen Ruhrufers schließlich ist auf einer Länge von ca. 140 m südlich der Overwegbrücke mit der Maßnahme 5.1.93 die Anpflanzung eines dreireihigen unterbrochenen Gehölzstreifens zur Ergänzung der vorhandenen Gehölze, zum Erosionsschutz sowie zur Eingrünung der Parkplätze vorgesehen.

Auf der Westseite des Ruhrufers wurde in der Wasserschutzgebietsverordnung Volmarstein vom 11.11.1995 das Wasserschutzgebiet für den Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Volmarstein festgesetzt. Dem Plangebiet unmittelbar benachbart liegt die Wasserschutzzone I (Fassungsbereich). In dieser Zone sind alle Handlungen verboten, die nicht dem ordnungsgemäßen Betrieb, der Wartung oder Unterhaltung des Wasserwerks und seiner Wassergewinnungsanlagen sowie ihrer behördlichen Kontrolle dienen. Land- und forstwirtschaftliche Maßnahmen sind hier lediglich zum Erhalt der notwendigen Grasnarbe und des Baumbestandes zugelassen.

#### 4.4

##### Denkmalschutzbelange

Im Plangebiet existieren keine Gebäude und Anlagen, die in die Denkmalliste eingetragen worden sind. Das in die sogenannte Inventarliste aufgenommene ehemalige Verwaltungsgebäude der Harkort'schen Stahl- und Eisengießerei sowie die ehemalige Schule Schöntaler Straße 18 sind nicht in die Denkmalliste eingetragen worden, gelten jedoch als erhaltenswerte Bausubstanz.

#### 4.5 Informelle Planungen

Die Städte Hagen, Herdecke, Wetter, Dortmund, der Ennepe-Ruhr-Kreis sowie der Ruhrverband haben sich zu einer überörtlichen, Arbeitsgruppe zur Erarbeitung einer „Regionalen Rahmenplanung Harkort-/Hengsteysee“ unter Leitung des Kommunalverbandes Ruhrgebiet zusammengeschlossen. Die regionale Rahmenplanung verfolgt das Ziel, das Ruhrtal im Bereich der beiden Stauseen in seiner landschaftlichen Eigenart und Qualität als Lebens- und Wirtschaftsraum unter der Prämisse ökologisch orientierter Leitziele zu entwickeln.

- Zur Umsetzung der Rahmenplanziele sind im Plangebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:  
Auflockerung und Umgestaltung von vorhandenen Gewerbestrukturen bis hin zum langfristigen Rückbau und der Umnutzung bestehender gewerblicher Einrichtungen
- Neugestaltung einer Stadtkante mit ufernahen Freiraumzonen
- Neuanlage eines Ruhruferweges mit Anpflanzung von Baumreihen auf ca. 1,2 km Länge, sofern der hydraulische Nachweis über die Unschädlichkeit der Anpflanzung auf den Hochwasserabfluß erbracht wird.  
Inzwischen hat sich die um die Städte Bochum, Hattingen und Witten erweiterte regionale Gemeinschaftsinitiative „Das Ruhrtal“ gebildet, die im wesentlichen – bezogen auf Wetter (Ruhr) – die Ziele und Maßnahmen der o.g. „Regionalen Rahmenplanung Harkort-/Hengsteysee“ zur Weiterentwicklung und Aufwertung der Region im mittleren Ruhrtal umsetzen will.

#### 5. Planerische Festsetzungen

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in einer Großgemengelage zu unmittelbar benachbarten Arbeiterwohnquartieren, zum Innenstadtkern, gemischt genutzten Flächen sowie zu Verkehrsanlagen. Um einen ausreichenden Immissionsschutz von schutzbedürftigen Gebieten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu gewährleisten, ist das Plangebiet in insgesamt 12 Baugebiete, davon 6 GI-Gebiete, 3 GE-Gebiete sowie 3 MI-Gebiete räumlich gegliedert worden. Die GI- und GE-Gebiete wurden zusätzlich nach der zulässigen Art der Betriebe und Anlagen auf der Grundlage der Abstandsliste des Runderlasses des MURL von 1998 (MBL. NW. S. 774) gegliedert. Die weitere Unterteilung der Baugebiete a - d erfolgt aufgrund der Schallschutzuntersuchung. Diese weitere Einteilung ermöglicht eine differenzierte Lösung der durch die Planung hervorgerufenen Immissionskonflikte

##### 5.1.1 Mischgebiet MI 1 an der Wasserstraße

Die zur Zeit fast ausschließliche Wohnnutzung der Gebäudezeile an der Wasserstraße wird mit dem Ziel als Mischgebiet festgesetzt, zusätzlich die Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen in der Form von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandels-, Beherbergungs- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben zu begründen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen aufgrund der Unverträglichkeit mit der vorhandenen Wohnnutzung, wegen der exponierten Lage (Stadteinfahrtssituation) und weil der Stellplatzbedarf dieser Nutzungen auf den Grundstücken nicht unterzubringen ist.

#### 5.1.2 Mischgebiete 2 und 3 an der Schöntaler Straße

Die Festsetzung der westlichen Straßenrandbebauung als Mischgebiet erfolgt aufgrund der derzeitigen Nutzung der Grundstücke durch Wohnungen, Geschäfte, Büros, Dienstleistungs- und kirchliche Einrichtungen als Bestandsfestsetzung. Sie wird zusätzlich mit dem Ziel getroffen, die noch vorhandenen Baulücken durch eine behutsame gebietstypische Auffüllung mit zusätzlichen Wohnungen sowie nicht störenden Gewerbenutzungen zu schließen. Im MI 2b hat sich ein Lebensmittelmarkt mit darüberliegenden Wohnungen und Büroräumen angesiedelt.

In den Mischgebieten MI 2a, MI 2b und MI 3b werden Vergnügungsstätten aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen: Es sollen insbesondere Beeinträchtigungen der zu schützenden Wohnnutzungen und anderer schutzbedürftiger Anlagen wie der Schule und der Kindertagesstätte verhindert werden.

#### 5.1.3 Gewerbegebiet GE 1 an der Ruhrstraße

Die Festsetzung dieses überwiegend mit gewerblichen Dienstleistungen und vereinzelt mit Wohnungen besetzten Baugebietes erfolgt bestandsorientiert. Im Hinblick auf das nur ca. 50 m entfernte, mit einem erheblichen Anteil von Wohnnutzungen durchsetzte Kerngebiet der Innenstadt sind hier nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V - VII der Abstandsliste zulässig. Die Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklassen V und VI ist trotz Unterschreitung von Mindestabständen deshalb geboten, weil die von typischen Gewerbebetrieben dieser Abstandsklassen ausgehenden Schallemissionen und Luftverunreinigungen durch die Wirkungen der hoch belasteten B 234 sowie der IC-Bahnstrecke überlagert werden.

#### 5.1.4 Gewerbegebiete GE 2 und 3 südwestlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der REME bzw. südwestlich des ehemaligen REME-Casinos

Die GE-Festsetzung wurde in Verbindung mit der Festsetzung zulässiger Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII getroffen, um auf diesen freizulegenden und neu zu ordnenden Teilflächen des ehemaligen REME-Geländes durch eine heranrückende gewerbliche Nutzung keine neuen unzumutbaren Immissionsbeeinträchtigungen der in ca. 100 m Entfernung befindlichen allgemeinen Wohngebiete des Wohnquartiers Schöntal (außerhalb des Plangebietes) sowie des dazwischen liegenden Mischgebiets Schöntaler Straße entstehen zu lassen. Gleichzeitig dient diese Festsetzung als räumlicher Abstandspuffer zwischen den empfindlicheren Nutzungen und den GI-Baugebieten im Südwesten des Plangebietes. Das GE 3 dient derzeit vornehmlich der Aufnahme von Stellplätzen für den SB-Markt.

#### 5.1.5 Industriegebiet GI 1, Distributionszentrum

In diesem Baugebiet hat die Mannesmann Dematic AG die Liefer- und Versandbeziehungen ihres alteingesessenen Werkes durch den Bau eines Warenverteilzentrums optimiert. Die hierzu erforderlichen Grundstücksflächen waren zur Arrondierung des Werkes 1, südlich der Ruhrstraße, hinzu erworben worden. Sie wurden bis zum Eigentumswechsel durch ein Stanzwerk, eine Härterei und Betriebswohnungen überwiegend kleingewerblich-industriell genutzt und waren zuvor freigelegt worden. Die unter Vorsorgeaspekten einzuhaltenden Mindestabstände zum benachbarten

Mischgebiet an der Wasserstraße könnten durch die neu heranrückende industrielle Nutzung nicht eingehalten werden. Auch die Beschränkung auf zulässige Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V - VII führt nicht zu einer hinreichenden planerischen Lösung der Immissionskonfliktsituation. Die Festsetzung eines auf Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V - VII eingeschränkten Industriegebietes ist jedoch notwendig, um der Maschinenfabrik insgesamt an ihrem traditionellen Standort betriebsbedingte Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen zu ermöglichen und somit die Existenz des gesamten Betriebsstandortes in Wetter (Ruhr) dauerhaft zu sichern. Die Immissionskonflikte zur benachbarten Nutzung an der Wasserstraße sind durch Festsetzungen von baulichen und technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen auf der Grundlage eines erarbeiteten Schallschutzgutachtens gelöst worden (vgl. hierzu Rdz. 5.6).

5.1.6 Industriegebiet GI 2, Mannesmann Dematic AG Werk 1

Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert. Die Einschränkung der Zulässigkeit auf Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V - VII ist im Hinblick auf schutzwürdige Wohnnutzungen im benachbarten Innenstadtbereich sowie im Arbeiterwohnquartier Schöntal erforderlich.

5.1.7 Industriegebiet GI 3, B-Werk

Die GI-Festsetzung erfolgt ebenfalls bestandsorientiert, da die zur Zeit nur teilweise von der benachbarten Maschinenfabrik mitgenutzte Werkshalle bis zu ihrer Freiziehung 1994 zur Instandsetzung von militärischen Fahrzeugen genutzt wurde. Mittlerweile werden die Kellerräumlichkeiten als Papierlager genutzt. Das Erdgeschoß wird durch einen Getränkemarkt genutzt. Im Hinblick auf die an die Ostseite der Werkshalle teilweise unmittelbar angrenzende Wohnnutzung des Mischgebietes wird die planungsrechtliche Zulässigkeit auf Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII stärker eingeschränkt als in den übrigen GI-Baugebieten. Es sind zusätzliche Festsetzungen zu baulichen und technischen Vorkehrungen zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen vor Gewerbelärm getroffen worden (vgl. hierzu Rdz. 5.6).

5.1.8 Baugebiete GI 4, GI 5 und GI 6 im zentralen und südlichen Teil des Plangebietes

Die GI-Festsetzung für das Baugebiet GI 4 erfolgt mit der Beschränkung auf Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V - VII mit dem Ziel, die auf Dauer zu erhaltenden Hallenrestbestände der ehemaligen REME mit Betrieben aufzufüllen, die die Anforderungen des Immissionsschutzes im Hinblick auf das ca. 150 m entfernte allgemeine Wohngebiet einhalten können. Den mittlerweile angesiedelten Betrieben soll mit dieser Festsetzung die dauerhafte Existenz des Betriebsstandortes gesichert werden. Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind als Ergebnis der durchgeführten Schallschutzuntersuchung in den textlichen Festsetzungen 2.2 des Bebauungsplanes enthalten (vgl. hierzu Rdz. 5.6).

Die Beschränkung der zulässigen Anlagen und Betriebe in den Baugebieten GI 5 und GI 6 ist erforderlich, um einen Mindestschutzabstand von ca. 300 m zum allgemeinen Wohngebiet östlich der Schöntaler Straße einhalten zu können.

### 5.1.9 Textliche Festsetzungen für die Industrie- und Gewerbegebiete

Die sonstigen textlichen Festsetzungen enthalten für die GI- und GE-Gebiete einen Ausschluß von Handelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Anlage 1 Teil A und B des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996. Damit sollen die bestehenden Einzelhandelsstandorte im Zentrum von Alt-Wetter gesichert und in Bahnhofsnähe die Zielsetzung der Stadtentwicklungsmaßnahme Innenstadt Alt-Wetter als Einzelhandelsstandort unterstützt werden.

Die Zielsetzungen, vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzungen im Gewerbegebiet Schöntal / Ruhrstraße anzusiedeln, werden damit ebenfalls gestärkt.

Nur ausnahmsweise können die in Abschnitt 3.9 der sonstigen textlichen Festsetzungen aufgeführten Verkaufsstellen von Betrieben zugelassen werden, für die zentrale Bereiche der Einzelhandelsstandorte in Alt-Wetter nicht geeignet sind.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Mischgebieten orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich an den Obergrenzen gemäß § 17 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Straßenrandbebauung zur Erhaltung des Ortsbildes zu begrenzen.

Die Zweigeschossigkeit der Bebauung entlang der Wasserstraße erfolgt als zwingende Festsetzung, um das für den Eingangsbereich in den Stadtteil Alt-Wetter bedeutsame Erscheinungsbild des Siedlungskörpers in seiner bestehenden einheitlichen Höhengestaltung zu erhalten.

In den GE- und GI-Baugebieten wird lediglich die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer nach Baugebieten differenzierten Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe festgesetzt. In den Baugebieten des nördlichen Bebauungsplanabschnittes GI 1, GI 2, GI 3 und GE 1 wird die Grundflächenzahl ebenso wie in den südlichen Baugebieten GI 4 und GE 3 als Höchstzahl gemäß § 17 (1) BauNVO festgelegt. Diese Baugebiete sind bereits gegenwärtig zum großen Teil durch eine hohe Überbauungsdichte mit älteren Werkshallen geprägt.

Demgegenüber soll der Überbauungsgrad der Grundstücke in den Baugebieten GE 2, GI 5 und GI 6 im mittleren Abschnitt des Plangebiets deutlich geringer ausfallen, um zwischen der Ruhr und dem Wohnquartier Schöntal in Ergänzung zum geplanten Grünzug eine Zone aufgelockerter Bebauung zu schaffen, die die zum Teil massiv versiegelten Bestandsstrukturen im Norden und im Süden des Plangebietes voneinander trennt. Deshalb wurde die Grundflächenzahl auf maximal 0,6 begrenzt.

Zur Gestaltung der Höhengliederung der im Plangebiet zulässigen gewerblichen Baukörper werden Traufhöhen als Maximalwerte festgesetzt; auf die Festsetzung einer Geschoßflächen- bzw. Baumassenzahl wird verzichtet.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhen von 22 m über GOK in den Baugebieten GI 1 und GI 2 sowie von 18 m im Baugebiet GE 1 erfolgt bestandsorientiert. Die in diesen Baugebieten zulässigen Baukörper bilden in ihrer Höhengestaltung eine Einheit mit den nördlich der Ruhrstraße aufstehenden Betriebsgebäuden des Werksteils 1 der Mannesmann Dematic AG. Dies gilt gleichermaßen für die in ihrer Höhenentwicklung abweichend im Baugebiet GI 1 festgesetzte Fläche des Hochregallagers des Warenverteilzentrums. Durch eine maximale Höhenbegrenzung auf 30 m soll sichergestellt werden, daß das den Gewerbebereich der Ruhraue dominant prägende Hochregallager im Verhältnis zum bestehenden Hochregallager im Betriebsteil Werk 1 keine maßstabssprengenden Auswirkungen annimmt.

Ebenso wie im nördlichen Plangebietsabschnitt sind die maximalen Traufhöhen in den Baugebieten GE 3 und GE 4 im südlichen Abschnitt bestandsorientiert festgesetzt worden.

Die Höhenfestsetzungen in den Baugebieten GE 2, GI 3, GI 5 und GI 6 des mittleren Planabschnitts bleiben mit maximal 12 m Höhe demgegenüber deutlich zurück. Hiermit soll erreicht werden, daß der durch eine geringere zulässige Grundstücksausnutzung konstituierte Charakter einer aufgelockerteren Bauungsstruktur gegenüber den Nachbargebieten auch in der Höhenstaffelung ablesbar wird. Eine Ausnahme bildet hiervon lediglich die Höhenfestsetzung für das bestehende B-Werk mit 18 m.

### 5.3

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baugestaltung

Die in den Mischgebieten ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind bestandsorientiert festgesetzt worden und ermöglichen im Hinblick auf die Bebauungstiefe eine maßstabsgerechte Auffüllung der vorhandenen

Baulücken sowie in Einzelfällen untergeordnete Erweiterungen und Anbauten der vorhandenen Baukörper. Durch die Festsetzung Satteldach (SD) in Teilbereichen der Mischgebiete als einzige zulässige Dachform soll sichergestellt werden, daß die gestalterischen Proportionen der straßenbegleitenden Gebäudezeilen erhalten bleiben.

In den Baugebieten GI 1 und GI 2 bis 4 erfolgt die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen aufgrund des bereits bestehenden hohen Überbauungsgrades ebenfalls überwiegend bestandsorientiert.

In den Baugebieten GI 5 und GI 6 sind großzügig überbaubare Flächen festgesetzt worden. Dies ist notwendig, da die Anforderungen der künftigen Betriebe und deren besondere Bedürfnisse an die Bebauungsmöglichkeiten zur Zeit nicht bekannt sind.

Alle überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen umschrieben, um innerhalb der so begrenzten Flächen individuelle Bauungen zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grunde wurde auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet; es ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. Lediglich in den Baugebieten GI 5 und GI 6 wurde die offene Bauweise festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß in dem auf einer Länge von ca. 400 m an die offene Ruhraue angrenzenden Baugebiet aus Gründen der Ortsbildgestaltung kein einförmiger geschlossener Baukörper entsteht.

Eine Ausnahmemöglichkeit von der offenen Bauweise wird lediglich für die Fälle festgesetzt, in denen anzusiedelnde Betriebe aufgrund ihrer Produktionsweise Hallen- bzw. Gebäudekörperlängen von mehr als 50 m benötigen. In solchen Fällen gestattet die Festsetzung eine Gebäudelänge bis maximal 80 m, die jedoch nur dann im Ausnahmefall zugelassen wird, wenn der Baukörper alle 20 m durch vertikale Gestaltungselemente, wie z. B. Vor- und Rücksprünge, Lisenen, Farbbänder etc., gegliedert wird. Diese baugestalterische Festsetzung ist erforderlich, um an der das empfindliche Orts- und Landschaftsbild des Ruhrbogens künftig mitprägenden Stadtkante keinen neuen abweisenden Querriegelcharakter entstehen zu lassen.

#### 5.4 Erschließung

##### 5.4.1 Äußere Anbindung

Bisher erfolgte die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über bestehende Zufahrten an der Schöntaler Straße in Höhe des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der REME sowie in Höhe des ehemaligen REME-Casinos. Die Verbindung dieser Zufahrten mit dem übergeordneten Verkehrsnetz der Bundesstraßen 226 und 234 wurde hauptsächlich durch die Karlstraße, in zweiter Linie durch die Heinrich-Kamp-Straße und die Ringstraße hergestellt. Für den Gewerbeverkehr stellten sich die vorhandenen Zufahrtmöglichkeiten durch die engen städtischen Sammel- und Anliegerstraßen des Wohnquartiers Schöntal als sehr problematisch dar.

Die geplante überwiegend gewerbliche Nutzung des Plangebiets läßt eine wesentlich stärkere Frequentierung dieser Straßen erwarten. Allein für die neue Gewerbenutzung auf dem ehemaligen REME-Grundstück ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 1 500 bis 1 600 Kfz je Tag zu rechnen. Hinzu tritt der gewerbliche Verkehr des Mannesmann Dematic AG-Distributionszentrums mit bis zu 100 Lkw-Fahrten pro Tag, innerbetrieblichem Werksverkehr sowie dem Berufsverkehr der Beschäftigten. Der Anteil des Lkw-Verkehrs am gesamten, durch die neuen Nutzungen erzeugten Verkehrsaufkommen wird auf ca. 12 bis 15 % geschätzt. Daher wurde ein Verkehrskonzept entwickelt, das vorsieht, den größten Teil des Plangebietes über die neue Fahrerschließung Wasserstraße an die B 234 anzubinden und die werksinternen Verkehrsbeziehungen der Mannesmann Dematic AG auf die B 234-Zufahrt gegenüber dem derzeit bestehenden Werkstor 2 (Lkw-Zufahrt) an der Ruhrstraße zu konzentrieren.

Der Verkehrsknoten Ruhrstraße/Wasserstraße wurde aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens, mit dem auch nach Fertigstellung der neuen Ruhrbrücke im Zuge der B 226n zu rechnen ist, zur Aufnahme zusätzlicher Abbiegespuren, zur Anlage von Bushaltestellen, zur Schaffung ausreichender Kurvenradien für den Schwerlastverkehr sowie zur zusätzlichen Aufnahme eines kombinierten Rad-Gehwegs umgebaut und erweitert. Die Ruhrstraße erhielt durchschnittlich drei Fahrspuren, deren mittlere jeweils die Linksabbiegespuren in die Wasserstraße sowie in die Werkszufahrten der Mannesmann Dematic Tor 1 und Tor 2 aufnimmt. Dies konnte nur durch den Abbruch von Gebäuden erreicht werden. Da die Wasserstraße in Höhe des Knotens Ruhrstraße getrennte Abbiegespuren und einen kombinierten Rad- und Gehweg (u. a. Teilstück vom Ruhr-Rad-Wanderweg) erhalten sollte, war ein Heranrücken der Verkehrsfläche an die verbleibende Siedlungszeile unausweichlich. Die Knoten Ruhrstraße/ Wasserstraße/Werkstor 3 sowie Ruhrstraße/Werkstore 1 und 2 wurden signalisiert. Eine zwischenzeitlich vorgelegte ergänzende Verkehrsuntersuchung macht deutlich, daß der

Verkehr gerade in den Stoßzeiten nicht komplett über den Knoten Ruhr-/Wasserstraße abgewickelt werden kann. Es ist daher beabsichtigt, PKW-Verkehr aus dem Gewerbegebiet über eine neu zu schaffende Anbindung über das Gebiet Schöntal abfließen zu lassen. Das Gutachten vom April 1998 „Erschließung REME-Gelände in Wetter (Ruhr) / Verkehrsuntersuchung Schöntal“ belegt, daß der hierdurch entstehende Verkehr sich in durchaus erträglichem Rahmen bewegt und nicht zu unzumutbaren Veränderungen im Schöntal führt. Diese Anbindung über das Gebiet Schöntal wird aber nur dann erfolgen, wenn sich aufgrund langer Verkehrsbeobachtung die Öffnung des Bereichs Schöntal für den abfließenden Pkw-Verkehr als tatsächlich unausweichlich herausstellt. Der LKW-Verkehr wird jedoch aus dem Schöntal herausgehalten. Um dies sicherzustellen, sind bauliche Maßnahmen zur Höhenbegrenzung - ggf. auch an der öffentlichen Verkehrsanbindung zur Schöntaler Straße erforderlich. Eine Ausnahme bilden hier Sondertransporte, die gelegentlich über die Durchfahrt durch das Torgebäude und über die Karlstraße zur B 226 geführt werden müssen.

#### 5.4.2

##### Innere Erschließung

Ausgehend vom Knoten Ruhrstraße/Wasserstraße/Tor 3 wurde die Haupterschließung über die Wasserstraße auf ca. 700 m Länge in südöstlicher Richtung in das Plangebiet hineingeführt (Planstraße A - Wasserstraße). Die Erschließung der Baugebiete GI 4 und GI 5 (teilweise) sowie GI 6 erfolgt über die ca. 450 m lange Planstraße B. Das Fahrzeugdemontagerwerk wird durch die ca. 100 m lange Planstraße C (Wasserstraße) an die Planstraße A angebunden.

Die Verkehrsflächendimensionierung der Planstraßen A und B (REME-Straße) berücksichtigt außer Fahrbahnen und Gehwegen in der Regel auch die erforderlichen Abbiegespuren sowie Parkplätze für Lkw. Ausgenommen hiervon ist lediglich der Abschnitt Knoten Ruhrstraße bis Knoten Planstraße B der Planstraße A. Wegen der nur wenigen von diesem Abschnitt erschlossenen Grundstücke wurde hier die Breite der Verkehrsfläche auf das Maß einer 6,50 m breiten Fahrbahn zuzüglich eines beidseitig ca. 2 m breiten Gehweges sowie Böschungsflächen reduziert.

Das Mischgebiet MI 2 wird weiterhin von der Schöntaler Straße aus erschlossen. Die vorhandene Zufahrt zum ehemaligen REME-Verwaltungsgebäude (Tordurchfahrt) soll straßenbaulich mit der Planstraße A verbunden werden. Hier wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Eine Verbindung zwischen dem Erschließungsnetz des Plangebiets und der Schöntaler Straße ist für einen Teil des PKW-Verkehrs nördlich des festgesetzten MI 2b Gebietes vorgesehen.

#### 5.4.3

##### Öffentlicher Personennahverkehr

An den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über den Bahnhof Wetter (Ruhr) als Haltepunkt der S-Bahn und der Regionalbahn in zumutbarer Fußwegeentfernung angebunden. Über die weiteren nahegelegenen Bushaltestellen an Ruhrstraße, Friedrichstraße, Stadtsaal und Bahnhof Oberwengern bestehen direkte Busverbindungen in alle Stadtteile von Wetter sowie in die benachbarten Städte.

Ob ein Hineinführen von Buslinien in das Plangebiet machbar ist, wird im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes des Ennepe-Ruhr-Kreises geprüft. Der Bahnhof Wetter (Ruhr) ist zugleich zentraler ÖPNV-Verknüpfungspunkt mit den Buslinien.

#### 5.4.4

##### Radverkehr

Das Erschließungssystem des Plangebiets nimmt die zur Zeit noch fehlende Radwegeverbindung zwischen den bereits fertiggestellten Teilen des Ruhr-Rad-Wanderwegs bis zur Schöntaler Straße im Süden sowie bis zum Bahnhof Oberwengern/Overwegbrücke im Norden auf. Der Schluß dieser Netzlücke soll zunächst dadurch erfolgen, daß der Ruhr-Rad-Wanderweg vom bestehenden Weg „Am Obergraben“ her als kombinierter Geh- und Radweg auf der Westseite der Schöntaler Straße weitergeführt wird. Der Zugang in das Plangebiet erfolgt durch ein neu zu bauendes Teilstück nördlich des ehemaligen REME-Casinos bis zur Planstraße A. Auf der südlichen Seite dieser Planstraße wird der Ruhr-Rad-Wanderweg als straßenbegleitender Geh- und Radweg bis in Höhe der bestehenden Hallen in westlicher Richtung weitergeführt, bevor er als Bestandteil eines öffentlichen Grünzugs nach Süden zum Ruhrufer hin abschwengt. Auf der Dammkrone des Ruhruferdeichs wird er als kombinierter Geh- und Radweg in Richtung Westen und Norden weitergeführt, bevor er als straßenbegleitender Geh- und Radweg entlang der Wasserstraße den Knoten mit der Ruhrstraße erreicht. Weiteres Ziel der Planung ist es, für den regional bedeutsamen Ruhr-Rad-Wanderweg eine ufernahe Verkehrsfläche im Bereich des Fahrzeug-Demontagerwerkes Ford Environ zwischen dem Nord-Süd-Grünzug und der Schöntaler Straße festzusetzen. Hierzu wird der Weg entlang der Ruhr auf einer Länge von ca. 80 m durch eine Halle geführt, die zur Ruhr hin geöffnet werden soll. Die Weiterführung des Weges über die Overwegbrücke - ggf. als separater Radweg mit einer eigenen Brücke über die Ruhr - ist im Zusammenhang mit Umbauüberlegungen der Straßenbauverwaltung für den Knoten Grundschötteler-/Oberwengerner Straße zu klären.

#### 5.4.5.

##### Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz. Aufgrund der auf die frühere militärische Nutzung zugeschnittenen bestehenden Versorgungsleitungen mit ihren Übergabepunkten müssen wesentliche Teile der Leitungsinfrastruktur neu aufgebaut werden. Dazu zählt die Errichtung einer Versorgungsanlage für Elektrizität, mittels einer 10 KV - Knotenstation an der Schöntaler Straße sowie an der Planstraße B (REME-Straße).

#### 5.4.6

##### Abwasser- und Abfallentsorgung

Auch weite Teile der Kanalerschließung des Plangebietes müssen neu aufgebaut werden. Das Kanalnetz ist darauf zu dimensionieren, Schmutz- und Niederschlagswassermengen von den gewerblichen Grundstücken aufzunehmen und sie über den Hauptsammler auf der südwestlichen Ruhrseite zur Kläranlage Hagen-Vorhalle abzuleiten.

Der bestehende städtische Kanal, der das Plangebiet zur Durchleitung von Abwässern aus dem Wohnquartier Schöntal in den Hauptsammler zur Kläranlage durchquert, wird in seiner Trasse durch ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Zukünftig kann auf diese Leitungstrasse teilweise verzichtet werden, wenn die neue Kanalisation in der Verkehrsfläche hergestellt ist.

Die im Mittelabschnitt des Plangebietes auf ca. 5.000 m<sup>2</sup> festgesetzte Fläche für Entsorgungsanlagen erfolgt bestandsorientiert und sichert den Standort des vom Ruhrverband kürzlich umgebauten Regenüberlaufbeckens (RÜB). Das RÜB dient dazu, die bei Regenereignissen im Einzugsbereich des Sammlers entstehenden verdünnten Mischwässer mechanisch vorzuklären, bevor die nicht durch die Kanaltransportleitung zur Kläranlage aufzunehmenden Mengen in die Ruhr abgeschlagen werden. Die festgesetzte Entsorgungsfläche berücksichtigt bereits den Entwässerungsbedarf des Plangebietes.

Der Aufbau eines gesonderten Systems zur Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist zur Zeit nicht vorgesehen. Aufgrund der großflächig vorhandenen Bodenverunreinigungen scheidet eine Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken im Plangebiet grundsätzlich aus, da hierdurch die Elution von im Boden gebundenen Schadstoffen in das Grundwasser hinein gefördert werden kann. Die zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen getroffenen Festsetzungen dienen deshalb u. a. auch dem Grundwasserschutz, indem die Belastungszonen vollständig versiegelt werden und eine Durchströmung dieser Bodenschichten durch Sickerwasser ausgeschlossen wird. Es ist in den gebauten Straßen eine Entwässerungsanlage im Trennsystem aufgebaut worden. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Hagen zugeführt. Das unverschmutzte Dachflächenwasser weiter Teile des Planbereiches wird über den vorhandenen Auslaßkanal direkt in die Ruhr geleitet. Die Betriebsflächen der Mannesmann Dematic AG sowie die Bebauung an der Schöntaler Straße sind oder werden an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Das neu errichtete Distributionszentrum entwässert im Trennsystem.

## 5.5. Landschaftsentwicklung und Grüngestaltung

### 5.5.1 Natur und Landschaft

Die im Plangebiet für bauliche Nutzungen festgesetzten Flächen sind im wesentlichen seit der Jahrhundertwende überwiegend gewerblich-industriell genutzt worden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes stellt somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dergestalt dar, daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für erstmalig zu bebauende Flächen vorgesehen werden müssen. Gleichwohl wird die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen REME-Geländes genutzt, die ökologische Bilanz des Planungsraumes zu verbessern. Dies geschieht einerseits dadurch, daß der künftig maximal mögliche Überbauungsgrad in den Baugebieten GI 5 und GI 6 etwas eingeschränkt wird, zum anderen dadurch, daß Teilflächen im Mittelabschnitt des Plangebietes sowie entlang des Ruhrdeiches als öffentlicher Grünzug von einer Bebauung freigehalten werden.

Für die Ruhraue ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen worden, die die landschaftsrechtlichen Festsetzungen des gültigen Landschaftsplanes in nachrichtlicher Übernahme enthält. Begleitend hierzu wurde entlang der östlichen Seite des Hochwasserschutzdammes ein durchschnittlich 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dieser Streifen soll den Ruhrauenbereich mit dem geplanten Ruhr-Rad-Wanderweg zusätzlich von den Gewerbebauten abschirmen und gleichzeitig zu einer weiteren maßvollen Öffnung des östlichen Uferbereiches für die Allgemeinheit beitragen.

Das Baugebiet GI 4 mit dem restlichen Hallenbestand wird von den neu zu erschließenden Baugebieten GI 5 und GI 6 durch einen ca. 30 m breiten Grünzug getrennt, der sich zur Ruhr hin verbreitert und als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Neben der Führung des Ruhr-Rad-Wanderweges nimmt dieser Grünzug an der Ruhr auch eine Spielfläche auf, die vornehmlich für die Aufnahme einer Skater - Anlage vorgesehen ist. Die Fläche ist in den Bereichen mit Bodenbelastungen durch eine Ton-/Mineralschicht gegen die Bodenverunreinigungen abgedichtet und gärtnerisch gestaltet worden. Der den ehemaligen Löschteich umgebende bewachsene Böschungsbereich im Südosten des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt und bleibt erhalten.

#### 5.5.2 Begrünung der Verkehrsflächen

Um eine weitere Durchgrünung des baulich auch künftig hochverdichteten Plangebietes zu erreichen, wird für die Planstraßen A-Wasserstraße (Abschnitt Einmündung Planstraße B-REME-Straße bis Wendekreis) und Planstraße B-REME-Straße die Anlage von Straßenbegleitgrün mit hochstämmigen Laubbäumen innerhalb der Verkehrsfläche in 25 m Pflanzabstand festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.3). Um großflächige Versiegelungen von Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken gestalterisch und ökologisch abzumildern wird festgesetzt, daß je 10 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden muß (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 3.4). Um den Bestand der Bäume langfristig zu gewährleisten, werden Arten vorgesehen, die auf diesen Standorten lebensfähig sind.

#### 5.6 Schallschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ruhrstraße/Schöntal“ ist vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Ing. Ritterstaedt in schalltechnischer Hinsicht untersucht worden, um das enge räumliche Nebeneinander von Industrie-, Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten daraufhin zu überprüfen, inwieweit schallschutztechnische Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig sind (siehe hierzu die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 47 „Ruhrstraße/Schöntal“ in Wetter (Ruhr) vom Mai 1997 und vom April 2000).

Es sind zwei Wohnquartiere betroffen: die Hauszeile an der Wasserstraße und die westliche Randbebauung an der Schöntaler Straße. Beide Wohnquartiere sind als Mischgebiete festgesetzt, da sie sich, historisch gewachsen, in unmittelbarer Nähe von alten Industrie- und Gewerbeflächen befinden. Die hieraus entstehenden lärmtechnischen Konflikte wurden in dem Gutachten erfaßt und Lösungsvorschläge unterbreitet.

Soweit bekannt, wurden bereits angesiedelte und konkret geplante Vorhaben berücksichtigt. Gebäude wurden berücksichtigt, wenn sie erhalten bleiben sollen. Gemäß dem Bebauungsplanentwurf und einer akustisch sinnvollen weiteren Unterteilung der Flächen wurden flächenbezogene Schalleistungspegel optimiert und den Flächen zuerkannt, welche unter Berücksichtigung des zu erwartenden Straßenverkehrs im Plangebiet in der Lage sind, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung zu gewährleisten. Um die Nachprüfbarkeit der Vorgaben zu sichern, wurden Teilschallpegel für ausgewählte Immissionsorte angegeben. Wenn eine Fläche an diesen Orten ihren Teilschallpegel („Lärmkontingent“) einhält, wird der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten. Die gewählten Flächen können bei Bedarf weiter unterteilt werden, wobei dann jedes Flächenstück den flächenbezogenen Schalleistungspegel der Gesamtfläche einhalten muß.

Die Schallimmission aus dem Plangebiet an der Wohnbebauung wurde als Gewerbegeräusch gemäß TA Lärm beurteilt; die Wasserstraße wurde vor den Wohnhäusern als Neubau oder wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV beurteilt. Die Ansiedlung des geplanten Güterverteilzentrums, die Schweißrauchabsaugung im Bereich der Gl 4a-Fläche und die Ansiedlung eines SB-Marktes an der Schöntaler Straße im Bereich des ehemaligen REME-Casinos wurden separat beurteilt.

Bei Einhaltung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den einzelnen Flächen und Teilflächen gemäß den textlichen Festsetzungen unter 2.2 des Bbauungsplanes ist sichergestellt, daß die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (welche identisch mit denen der VDI 2058 Bl. 1 und den Orientierungswerten der DIN 18 005 sind) an allen Immissionsorten und somit an der gesamten angrenzenden Wohnbebauung außer in der Nähe des geplanten SB-Marktes eingehalten werden.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden so optimiert, daß die weiter entfernten Flächen höhere Kontingente erhalten, um dort stärker emittierenden Betrieben die Möglichkeit der Ansiedlung zu eröffnen. Wegen der Nähe der Wohnbebauung sind jedoch nachts Beschränkungen in Kauf zu nehmen. Nachprüfbar sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel durch Teilschallpegel jeder Fläche an ausgewählten Immissionsorten. Werden kleinere Teilflächen gebildet, so muß der flächenbezogene Schalleistungspegel der Gesamtfläche auf jeder Teilfläche eingehalten werden. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Im Baugebiet MI 2 a, angrenzend an den geplanten SB-Markt, ist passiver Schallschutz in Form von Fenstern der Schallschutzklasse 2 an den westlichen Hausfronten der Gebäude festgesetzt worden. Festgesetzt ist die erforderliche Einhaltung des bewerteten Bauschalldämmmaßes von 35 dB an den westlichen Hausfronten. Die Haupterschließung des angedachten SB-Marktes erfolgt über die neu zu errichtenden Verkehrsflächen von Westen. Es bleibt eine geringfügige Überschreitung von 0,2 dB am Immissionsort 14 (Schöntaler Str. 28), welche unhörbar ist und damit hinzunehmen ist. Weitere Schallschutzmaßnahmen, z. B. massive Querriegel, sind nicht erforderlich.

An den Wohngebäuden der Wasserstraße werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den nächtlichen, dem geplanten Güterverteilzentrum anzurechnenden Verkehr auf öffentlicher Straße in Höhe von einem Lkw in der lautesten Nachtstunde sowie dem weiteren, von noch nicht bekannten Betrieben verursachten nächtlichen LKW-Verkehr (z. B. Busunternehmen) überschritten. Bei einer Beurteilung des Gesamtverkehrslärms gemäß 16. BImSchV wurden ebenfalls Überschreitungen festgestellt, welche passiven Schallschutz an der gesamten Außenfront mit einem maximalen erforderlichen bewerteten Bauschalldämmmaß von 35 dB zur Folge haben. Hier sind als entsprechende Festsetzung Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt worden. Die Überschreitung durch den einen Lkw des geplanten Güterverteilzentrums zur Nachtzeit sowie des nächtlichen LKW-Verkehrs der noch nicht bekannten Betriebe ist damit ebenfalls abgegolten. Am Anlieferungsbereich des geplanten Güterverteilzentrums ist an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung zwischen Wasserstraße und der geplanten Halle eine Schallschutzwand in einer Länge von 18,0 m und mit einer Höhe von 1,80 m über dem gewachsenen Boden zu errichten.

Gemäß dem Schallschutzgutachten kann insgesamt festgestellt werden, daß alle Lärmkonflikte durch die Industrie- und Gewerbeflächen auf dem ehemaligen REME-Gelände im Gebiet des B-Planes Nr. 47 in Wetter durch eine Kontingentierung der zulässigen Schallemission der einzelnen Gewerbeflächen, eine Beurteilung des Straßenverkehrs auf der Wasserstraße als Verkehrsgeräusche und damit verbunden Schallschutzfenster der Klasse 3, sowie Schallschutzmaßnahmen am geplanten SB-Markt lösbar sind. Geringfügige Überschreitungen unter 3 dB, z. B. am geplanten SB-Markt an der Schöntaler Straße (weniger als 1 dB), sind hinnehmbar.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Wetter ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 11.05.1995 als Mittelzentrum in der südlichen Ballungsrandzone des Ruhrgebietes und somit gleichzeitig als Entwicklungsschwerpunkt dargestellt. Der Bebauungsplan trägt dem Ziel, Wohn- und Arbeitsstätten auf den innergemeindlich ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkt Alt-Wetter zu konzentrieren im besonderen Maße Rechnung.

Gleiches gilt im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele der Baulandversorgung für die Wirtschaft. Die Planung sieht vor, die gewerbliche Baulandversorgung für den regionalen Bedarf im Ennepe-Ruhr-Kreis und den kommunalen Bedarf in Wetter (Ruhr) sicherzustellen. Sie entspricht dem raumordnerischen Ziel, die Gewerbestandort-Entwicklung auf brachliegenden und ungenutzten Grundstücken vorrangig vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich zu betreiben.

Schließlich trägt die Planung dazu bei, das erhebliche Arbeitsplatzdefizit in der Arbeitsmarkregion Hagen zu mildern und somit eines der wesentlichsten Ziele des Gebietsentwicklungsplanes zu erfüllen.

Obwohl das Plangebiet in einer im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Uferzone und Talauie liegt, die für die öffentliche Wasserversorgung herangezogen wird oder sich dafür eignet, ist hierin kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu sehen. Die Wassergewinnung im Bereich der Stadt Wetter (Ruhr) ist traditionell auf die linke Ruhruferseite beschränkt. Die Wassergewinnungsfunktion dieser Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### 6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen und Arbeitsplätzen

Die Planung dient vorrangig dem Ziel zu einem teilweisen Ausgleich der in den letzten Jahren verstärkt aufgetretenen Arbeitsplatzverluste beizutragen. Allein im verarbeitenden Gewerbe hat die Stadt Wetter (Ruhr) in den vergangenen 2 Jahrzehnten mit fast 4.000 Arbeitsplätzen fast die Hälfte aller ursprünglichen Beschäftigungsmöglichkeiten dieses Bereiches verloren. Diese aus Betriebsstillegungen (REME: -2.200 Arbeitsplätze, Stahlwerk Volmarstein: -900

Arbeitsplätze), Verlagerungen und betriebsinternen Rationalisierungen entstandenen Verluste konnten nur unzureichend durch Zuwächse im Tertiären Sektor sowie durch Neuansiedlungen im produzierenden Gewerbe kompensiert werden.

Durch die Aufbereitung der ehemaligen Militärbrache für neue Gewerbeansiedlungen wird mit einem Zuwachspotential von ca. 500 Beschäftigten gerechnet. Der für die Betriebsfläche der Mannesmann Dematic AG im Nordteil des Plangebietes entworfene städtebauliche Rahmen dient darüber hinaus der Standortsicherung der Mannesmann Dematic AG als größtem Produktionsbetrieb in Wetter (Ruhr) und somit der Erhaltung der hier vorhandenen Beschäftigungsmöglichkeiten. Die planungsrechtliche Sicherung der Gewerbenutzung mit den Konzeptbestandteilen Standorterhaltung und Neuansiedlung soll die seit Jahren bei ca. 8 - 10 % liegende Arbeitslosenquote im Nebenstellenbezirk Wetter (Ruhr) mittelfristig deutlich absenken.

Gleichzeitig trägt die Planung den Anforderungen an gesündere Wohnverhältnisse der Bevölkerung im Wohnquartier Schöntal auf der Grundlage eines Immissionsschutzkonzeptes mit abgestuften Baugebietsgliederungen und Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm Rechnung.

Schließlich werden die auf der Westseite der Schöntaler Straße bestehenden Möglichkeiten genutzt, durch Baulückenschließungen die maßvolle Erweiterung eines arbeitsplatznahen Wohnungsangebotes zu betreiben und hierdurch zum Abbau des noch vorhandenen Wohnraumdefizits beizutragen.

### 6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Das vorhandene Verkehrsnetz im Stadtteil Alt-Wetter ist nach dem Umbau des Knotens Ruhrstraße/Wasserstraße sowie der beiden Werkseinfahrten 1 und 2 der Mannesmann Dematic AG zur Aufnahme des durch die Gewerbenutzung zusätzlich entstehenden Verkehrs in der Lage. Der grundsätzliche Nachweis über die Leistungsfähigkeit des Netzes wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Waning und weiterer Untersuchungen des Ingenieurbüros Kocks erbracht.

Aufgrund des veränderten Anschlusses an das überörtliche Netz werden zusätzliche unzumutbare Belastungen innerörtlicher Stadtstraßen im Wohnquartier Schöntal - insbesondere durch Gewerbeverkehr - weitgehend vermieden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen darüber hinaus eine ausreichende und geordnete Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes.

### 6.4 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Durch die bis 170 Jahre zurückreichende gewerblich-industrielle Nutzung wurde der im Plangebiet liegende Auen- und Niederterrassenbereich der Ruhr anthropogen stark überformt und kann daher seine ursprünglich natürlichen Funktionen kaum mehr wahrnehmen. Die gravierendsten Veränderungen sind durch die bis zu 9 m hohen großflächigen Anschüttungen mit einer darauf aufbauenden fast vollständigen Versiegelung des Geländes erfolgt. Obwohl im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Ruhr gelegen, wird das Plangebiet durch die Auffüllungen und den Hochwasserschutzdeich auch bei

- großen Hochwasserabflüssen überflutungsfrei gehalten. Eine Rückgewinnung der natürlichen Aue-Funktionen ist in weiten Teilen des Plangebietes nicht möglich, da die geplante gewerbliche Nutzung in der Abwägung der städtebaulichen Grundsätze und Ziele Vorrang vor einer weitgehenden Wiederherstellung des ursprünglichen Naturraumes genießen soll.
- Einige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind jedoch geeignet, die negativen Auswirkungen der hohen baulichen Verdichtung auf die natürlichen Lebensgrundlagen deutlich abzumildern.

Die fast vollständige Oberflächenversiegelung des Plangebiets wird durch die Anlage öffentlicher Grünflächen sowie öffentlicher und privater Pflanzflächen in einer Größenordnung von ca. 2 ha deutlich abgemildert.

- Die Umsetzung der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen des Landschaftsplanes wird den nicht überbauten Ruhrauenbereich gestalterisch aufwerten und in seiner ökologischen Leistungsfähigkeit stärken.

Die im Zuge der Freilegung, Baureifmachung und Neubebauung vorzusehenden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen auf belasteten Böden gewährleisten einen dauerhaften Schutz des Grundwassers vor Infiltration durch Verunreinigungen.

- Der gegenüber der heutigen Situation höhere Grünflächenanteil und Baumbestand trägt in Verbindung mit der etwas geringeren baulichen Ausnutzungsmöglichkeit im Mittelabschnitt des Plangebietes dazu bei, die Ausbildung einer lokalklimatisch ungünstigen Wärmeinsel über dem dichtbesiedelten Stadtteil Alt-Wetter abzuschwächen. Außerdem entsteht durch die Anlage des Grünzuges eine bisher nicht vorhandene Lüftungsschneise zwischen der Ruhraue und dem Wohnquartier Schöntal, die bei entsprechenden Wetterlagen zur Abmilderung lokalklimatischer Extreme beitragen kann.

#### 6.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Das gegenwärtige Ortsbild wird zur Zeit durch die fast vollständige Überbauung mit langen und Werkhallenkomplexen geprägt. Durch die rührseitig vorgesehene intensive Eingrünung, die Höhenbeschränkungen für gewerbliche Bauten im Mittelabschnitt des Plangebietes sowie durch Begrünungsmaßnahmen auf den gewerblichen Grundstücksflächen soll das Industriegebiet besser als bisher in die bestehende Siedlungslandschaft eingepaßt werden.

Der Erhalt der verbleibenden Werkwohnungszeile an der Wasserstraße hat für die Eingangssituation von der Overwegbrücke in den Stadtteil Alt-Wetter hinein eine nicht zu unterschätzende gestalterische Bedeutung, wirkt jedoch angesichts der benachbarten Gewerbebauten einschließlich des außerhalb des Plangebietes gelegenen Parkhauses der Mannesmann Dematic AG keineswegs stadtbildprägend. Das Ortsbild im Eingangsbereich dieses Stadtteiles ist entscheidend durch das neu entstandene Hochregallager des Distributionszentrums mitgeprägt worden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbegrenzung auf max. 30 m hat lediglich zum Ziel, maßstabssprengende Auswirkungen im Verhältnis zur Bebauung nördlich der Ruhrstraße zu unterbinden.

7. **Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Das ehemalige REME-Gelände innerhalb des Plangebietes wird durch die Projektentwicklungsgesellschaft Wetter (Ruhr) - REME mbH, an der die Stadt Wetter (Ruhr) mehrheitlich beteiligt ist, mit Hilfe der EU-/Landesförderung entwickelt und vermarktet. Die Gesamtkosten dieses Projektes werden mit ca. 40.000.000 DM veranschlagt.

Das REME-Grundstück wurde von der Bundesfinanzverwaltung zu 4.000.000 DM erworben.

8. **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet sind nicht vorgesehen. Da sich die neu zu ordnenden Flächen des ehemaligen REME-Geländes nach Eigentumsübergang an die Entwicklungsgesellschaft in einer Hand befinden ist das städtebauliche Konzept überwiegend durch Grundstücksteilungen im Zuge der Planrealisierung umzusetzen bzw. in Teilen bereits umgesetzt worden.

Die Investitionsmaßnahme des Distributionszentrums erfolgt auf dem Mannesmann Dematic AG-eigenen Werksgelände.

Flächen für die öffentliche Erschließung sind von der Mannesmann Dematic AG bzw. vom Ruhrverband freihändig hinzuerworben worden.

9. **Flächenbilanzierung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 umfaßt 32,18 ha. Davon entfallen

- 23,39 ha auf Bauflächen
- 3,28 ha auf Straßen-, Wege- und Belastungsflächen
- 2,9 ha auf Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1,9 ha auf öffentliche Grünflächen
- 0,10 ha auf Wasserflächen
- 0,61 ha auf Flächen für die Abwasserentsorgung und Versorgung

Wetter (Ruhr), 01.02.2001



Schott  
Erster Beigeordneter