

Stadt Arnsberg, Fachdienst Planungsbüro

Begründung zum Bebauungsplan

○ 19 'Schanzweg'

im Februar 2000

Gliederung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlaß der Planung und Verfahren
3. Planerische Rahmenbedingungen
 - 3.1 Planungsrecht
 - 3.2 Derzeitige Situation
4. Zielsetzung und städtebauliche Konzeption
5. Planinhalte
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung
 - 5.5 Grünflächen und Pflanzgebote
 - 5.6 Ver- und Entsorgung
6. Eingriffe in Natur und Landschaft
7. Denkmalschutz und Denkmalpflege
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Städtebauliche Daten
10. Kosten

Anlagen

- A. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- B. Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Dinschede, im Nordwesten des Arnsberger Stadtteils Oeventrop. Das nördliche Teilgebiet wird umgrenzt von der Dinscheder Straße, der Hohen Straße und dem Schanzweg. Der südliche Planbereich liegt westlich der Dinscheder Straße und wird im Südwesten begrenzt durch das Erholungsheim St. Elisabeth. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 19 'Schanzweg' umfaßt folgende Flurstücke der Flur 9 innerhalb der Gemarkung Oeventrop:

451, 452, 705, 133 tlw., 760, 608, 716, 715, 708, 597, 130, 784, 785, 786, 787.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, durch Signatur gem. der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt. Er umfaßt eine Fläche von ca. 2,5 ha.

2. Anlaß der Planung und Verfahren

Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet Arnsbergs, speziell in Oeventrop, ist ungebrochen hoch. Diese Tatsache wird u.a. durch die langen Bewerberlisten für städtische Grundstücke, insbesondere in Oeventrop, belegt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Arnsberg im Dezember 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes O 19 'Schanzweg' beschlossen. Daran anschließend ist die Stadt in Kaufverhandlungen mit einer Erbgemeinschaft zum Zwecke des Erwerbs eines Großteiles der Flächen innerhalb des Plangebietes eingetreten. Im Frühjahr 1999 konnten diese Verhandlungen erfolgreich zum Abschluß gebracht werden. Nach erfolgter Beplanung sollen die Grundstücke dann kostengünstig an Bauwillige veräußert werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand am 08. Februar 1999 im Rahmen eines Informationsnachmittags statt. Gleichzeitig erhielten die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, innerhalb eines Monats eine erste Stellungnahme abzugeben.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg weist den Stadtteil Oeventrop, insbesondere den Bereich um die Hauptgeschäftsstraße (Kirchstraße), als Siedlungsschwerpunkt aus. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe hierzu (Luftlinie ca. 900 m). Der Flächennutzungsplan stellt für das Bebauungsplangebiet Wohnbauflächen sowie einen parallel zur Dinscheder Straße verlaufenden Grünzug dar (siehe Anlage A). Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden durch den Bebauungsplan O 19 'Schanzweg' konkretisiert. Neben der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird durch die Kombination von zusammenhängenden nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen in Verbindung mit der denkmalgeschützten Parkanlage und dem angrenzenden Kinderspielplatz die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines innerstädtischen Grünzuges geschaffen. Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB ist somit beachtet.

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der sog. 'Klarstellungssatzung' für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB. Das bedeutet, daß eine Bebauung der erschlossenen Parzellen (also eine Bautiefe entlang den vorhandenen Straßen) - mit Ausnahme der Parkanlage - planungsrechtlich zulässig ist. Für die Erschließung und Bebauung der übrigen Flächen ist allerdings verbindliches Planungsrecht erforderlich, um die Schaffung bzw. Erhöhung von bodenrechtlich beachtlichen Spannungen zu vermeiden (zu Auswirkungen auf die Eingriffskompensation siehe Punkt 6). In erster Linie geht es hierbei um die Rücksichtnahme auf den vorhandenen Bestand. Durch die 'rücksichtsvolle' Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen (Mindestabstände von 3,00 m zu Grundstücksgrenzen), die Lage der internen Erschließungsstraßen oder die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen etc. werden nutzungsbedingte Konflikte zwischen der Neubebauung und dem Bestand minimiert. Vor diesem Hintergrund sowie der Tatsache, daß innerhalb des Bestandes fast ausschließlich Wohnnutzungen vorherrschen und somit keine problembehafteten Nutzungen vorhanden sind, beschränkt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über-

wiegend auf die noch nicht bebauten Grundstücksflächen. Diese Vorgehensweise ermöglicht es auch, daß die vorhandene Bebauungsstruktur, insbesondere nördlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzend, ihren ausgesprochen 'dörflichen' Charakter beibehalten kann. Bei Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre dagegen eine Entscheidung, diese Struktur nun planungsrechtlich festzuschreiben oder eine neue städtebauliche Ordnung vorzugeben, notwendig gewesen. Dies ist jedoch unnötig, da sich diese Bereiche auch weiterhin zufriedenstellend nach § 34 BauGB entwickeln können. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Bebauungsplan festgesetzten Neubebauung, die dann selber wieder als rahmengebende Umgebungsbebauung Einfluß auf das planungsrechtliche 'Einfügungserfordernis' von Vorhaben in o.g. Bereichen nimmt.

3.2 Derzeitige Situation

Für den Bereich Schanzweg/Dinscheder Straße liegt eine sehr fundierte Rahmenplanung des Stadtplanungsamtes aus dem Jahre 1995 vor. Insbesondere die (überarbeitete) Bestandsaufnahme und -bewertung dienten als Grundlage für die Erarbeitung neuer städtebaulicher Konzepte im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie des daraus abgeleiteten Bebauungsplanentwurfes.

Der zu überplanende Bereich weist eine bewegte Topographie auf. So fällt das Gelände von der Hohen Straße bis zur Ecke Schanzweg/Dinscheder Straße (nördliches Plangebiet) um ca. 15 m ab. Die südliche Teilfläche zeigt ein Gefälle von ca. 10 m.

Der Großteil des ca. 2,5 ha umfassenden Plangebietes stellt sich als Grünland mit landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Nutzung dar. Nördlich des Schanzweges befinden sich Obstwiesen in einer Größe von ca. 3.000 qm. Östlich daran grenzt die denkmalgeschützte Parkanlage mit dichtem Baumbestand an. Durchgewachsene Hecken gliedern das Plangebiet kleinräumig und haben einen prägenden Einfluß auf das Landschaftsbild.

Der das Plangebiet umgebende Gebäudebestand weist eine sehr inhomogene, tlw. dörfliche Struktur auf. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig, stellen sich hangwärts aufgrund des abfallenden Geländeniveaus meist als zweigeschossig dar. Die Dachneigungen und Gebäudeausrichtungen zur Straße weisen keine einheitliche Struktur auf. Gleiches gilt für die äußere Gestaltung der Gebäude. Hervorzuheben sind allenfalls der denkmalgeschützte ehemalige Gasthof 'Becker' aufgrund seiner Rolle als überregional bedeutsame Pension in der Vergangenheit sowie das Gebäude Dinscheder Straße 25, welches in einem eher unkonventionellen Architekturstil errichtet worden ist. Aufgrund der tlw. willkürlich anmutenden Gebäudestellungen gestalten sich die Einmündungsbereiche der Hohen Straße sowohl in die Dinscheder Straße als auch in den Schanzweg sehr unübersichtlich.

4. Zielsetzung und städtebauliche Konzeption

Es ist erklärtes Ziel, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes O 19 'Schanzweg' die rechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung neuer Wohnbauflächen zu schaffen, um so der bereits erwähnten großen Baulandnachfrage in Oeventrop gerecht zu werden.

Im Sinne der Ziele eines von den politischen Gremien beschlossenen qualifizierten Bodenmanagements ist die Stadt Arnsberg aufgrund ihres Grundeigentums im Plangebiet in der Lage, relativ kurzfristig preiswertes Bauland auf dem Grundstücksmarkt anbieten zu können.

Zusätzlich wird einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt, indem vorrangig Flächen im Innenbereich statt im Außenbereich mobilisiert werden. Um eine effektive Nutzung dieser Innenbereichsflächen zu erreichen, wird auf einen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes größtenteils verzichtet und dieser Ausgleich stattdessen auf externen Flächen vollzogen.

Aufgrund der inhomogenen Umgebungsstruktur, aus der sich keine einheitlichen Gestaltungsstrukturen ableiten lassen, nimmt der Bebauungsplan auf die äußere Gestaltung der Wohnhäuser - mit Ausnahme der Begrenzung der Höhenentwicklung - keinen Einfluß. Jedoch werden einzelne Regelungen für den Übergang zum öffentlichen (Straßen-)Raum getroffen, da der Gestaltung und Erlebbarkeit des öffentlichen Raumes eine wichtige Rolle in der Akzeptanz der neuen Siedlung durch die zukünftigen Bewohner beigemessen wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie aufgrund der Auswertung einer Fragebogenaktion mit Bewerbern für die städtischen Grundstücke im Plangebiet ist eindeutig hervorgegangen, daß eine verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern nicht erwünscht ist. Das städtebauliche Konzept trägt dieser Feststellung Rechnung, indem auf die Errichtung von Hausgruppen verzichtet wird. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen basieren auf einem Konzept mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und einzelnen Doppelhäusern. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen variieren zwischen 370 qm und 600 qm, wobei der überwiegenden Anteil der Grundstücke eine Größe von 450-550 qm besitzt. Insgesamt ermöglicht das Konzept die Errichtung von 33 neuen Wohneinheiten. Während sich die geplante Bebauung und Erschließung im nördlichen Teilgebiet eher an der Topographie orientiert und somit eine günstige Einbindung in die umgebenden, dörflichen Strukturen gewährleistet werden soll, ist das städtebauliche Konzept im südlichen Teilgebiet recht orthogonal ausgerichtet. Neben erschließungstechnischen Gründen ist dies auch mit einer homogenen Straßenrandbebauung entlang der Dinscheder Straße bzw. des Schanzweges zu begründen.

5. Planinhalte

Ein wichtiges Anliegen ist die Umsetzbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zur Verwirklichung dieses Zieles kommt es darauf an, das städtebauliche Konzept durch wenige, eindeutige und sinnfällige Festsetzungen langfristig zu sichern. Daraus resultiert ein großer Gestaltungsspielraum, dessen maßvolle Ausnutzung in der Eigenverantwortung des einzelnen Bauherren liegt.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch das neue Baugebiet 'Schanzweg' soll die vorhandene starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Oeventrop zumindest ansatzweise befriedigt werden. Dies hat zur Konsequenz, daß die vorhandenen Grundstücksflächen auch überwiegend einer Wohnnutzung zur Verfügung stehen sollen. Gleichzeitig soll die Option der Ansiedlung von Geschäften mit Gütern des täglichen Bedarfs geschaffen werden, um das diesbezüglich vorhandene Versorgungsdefizit im Ortsteil Dinschede abzubauen. Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den zusätzlich zu den Wohngebäuden zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO werden die besonders flächenintensiven Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, damit eine Nutzung der Flächen überwiegend zu Wohnzwecken gewährleistet ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit den weiter unten erläuterten Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durchgängig mit 0,3 festgesetzt, was gem § 17 BauNVO einer Unterschreitung der zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 25 % entspricht. Dies ist gerechtfertigt dadurch, daß zum Ausgleich keine Einschränkungen bei der Anwendung der zulässigen Überschreitungstatbestände gem. §§ 19 (4) und 21a (3) BauNVO vorgenommen werden. So ist faktisch eine Versiegelung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen von über 50 % (entspricht GRZ von 0,5) möglich. Soll die festgesetzte GRZ jedoch durch Garagen und/oder Stellplätze überschritten werden, ist die Ausführung der jeweiligen Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien, dazu zählen z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies-/Splittdecken, Poren- oder Rasenfugenpflaster), vorgeschrieben. Diese Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen von zusätzlichen baulichen Maßnahmen auf die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen abmildern.

Die Geschossigkeit wird im gesamten Plangebiet auf max. ein Vollgeschoß begrenzt. Einzige Ausnahme bildet die zulässige max. 2-geschossige Bebauung entlang der Dinscheder Straße, welche durch die Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes begründet ist. Im direkten Zusammenhang mit der Reglementierung der Geschosßzahl steht die Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe. Die Kombination dieser beiden Festsetzungen soll eine städtebaulich verträgliche Anpassung der Baukörper an die bewegte Geländeform gewährleisten, um somit eine Integration der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen. Auch hier ist auf den 2-geschossigen Bestand reagiert worden, indem die im übrigen Plangebiet zulässige max. Gebäudehöhe von 9,50 m um die Höhe eines Durchschnittsgeschosses auf 12,00 m erweitert worden ist. Trotz der Beschränkung der

Zahl der Vollgeschosse zur Verhinderung der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes ist der vorgegebene bauliche Rahmen durch die großzügig ausgelegten max. Gebäudehöhen, die in Verbindung mit der Hanglage genügend Spielraum für den Ausbau des Dachgeschosses bzw. von Räumen im Untergeschoss belassen, ausreichend bemessen.

Da die Bestimmung des unteren Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen im konkreten Baugenehmigungsverfahren oft Probleme bereitet, ist in enger Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde festgelegt worden, daß sich dieser untere Bezugspunkt auf die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes bezieht. Diese mittlere Höhe wird ermittelt durch eine in der Planzeichnung dargestellte (geometrische) Mittellinie, die in jedes Baufenster eingezeichnet ist. Der Grundriß eines neuen Gebäudes schneidet diese Linie nun an mind. zwei Punkten. Der Mittelwert aus den an diesen Punkten gemessenen, absoluten Geländehöhen bildet die benötigte mittlere Höhe des gewachsenen Bodens ab. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird definiert durch den oberen Abschluß des Gebäudes, genauer durch den am höchsten gelegenen Punkt der Dachhautoberkante. Diese Definition ist gewählt worden, um Bezugspunkte für die unterschiedlichsten Dachformen (z. B. vom Flachdach bis zum Krüppelwalmdach) bestimmen zu können.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die umgebenden Bebauungsstrukturen mit überwiegend freistehenden Einzelhäusern wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Errichtung von Reihenhäusern in Form von Hausgruppen ist zwar nicht ausgeschlossen, aufgrund der gleichzeitigen Beschränkung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschosß jedoch eher unwahrscheinlich. Der Verzicht auf eine explizite Ausweisung von Hausgruppen ist aufgrund der Auswertung der Fragebögen bzgl. der Bauwünsche von Bauwilligen, speziell am Schanzweg, sowie aufgrund der Erfahrungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gerechtfertigt, da diese Form der Bebauung eindeutig abgelehnt wurde.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben. Diese orientieren sich an den Erschließungsstraßen und gestatten in der Regel eine Bautiefe von 14,00 m. In einigen Bereichen wird diese jedoch aufgrund von Platzmangel auf 12,00 m reduziert, um die Anzahl der Baugrundstücke zu optimieren. Die in Form einer Flächenausweisung festgesetzten 'Baufenster' gehen größtenteils über vorhandene bzw. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen hinaus. Somit ist selbstverständlich eine andere Aufteilung der Grundstücke oder der Zusammenschluß mehrerer Gebäude bis max. 50,00 m denkbar. In Anlehnung an die Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung NW halten alle seitlichen Baugrenzen einen Mindestabstand von 3,00 m zu einer angrenzenden Grundstücksgrenze ein.

Die Prioritäten, welche bei der Wahl der Gebäudeausrichtung gesetzt werden, sind individuell verschieden. So steht für den Bauherrn A die optimalste Ausrichtung zur Sonne im Vordergrund, während Bauherr B eine klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Raum bevorzugt. Aus diesen Gründen wird auf die Festsetzung von vorgeschriebenen Firstrichtungen verzichtet.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Es ist bereits betont worden, daß der Gestaltung des Übergangsbereiches von den Privatgrundstücken zum öffentlichen Straßenraum (sog. halb-öffentlicher Raum) eine wichtige Rolle in der Akzeptanz der neuen Siedlung durch die zukünftigen Bewohner zuerkannt wird.

Die räumliche Wirkung des Straßenraumes bei angrenzender 1-geschossiger Bebauung ergibt sich in erster Linie durch die Baum- und Grünpflanzungen im Straßenraum in Verbindung mit den angrenzenden Vorgartenbereichen. Erst in zweiter Linie spielen hier die Gebäude selber und evtl. das verwendete Material für die Straßenoberfläche eine Rolle. Somit ist es wichtig, die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen, insbesondere von denen für den ruhenden Verkehr, freizuhalten. Deshalb ist im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen (in der Regel mind. 3,00 m) die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß Einfriedungen in diesen Bereichen nur als Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,00 m angelegt werden dürfen.

5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dinscheder Straße und den Schanzweg. Der Umbau der Dinscheder Straße unter Beibehaltung des Trennungsprinzips Fußgänger / KFZ-Verkehr ist für das Jahr 2000 geplant. Beide Straßen sind für die Aufnahme von bis zu 60 zusätzlichen, aus der Neubebauung resultierenden, PKW-Bewegungen ausreichend dimensioniert.

Zusätzlich ist die notwendige Ausbildung des Einmündungsbereiches Schanzweg/Dinscheder Straße für die Langholzabfuhr geprüft worden. Hier ist zu beachten, dass die derzeit tatsächlich ausgebildete Verkehrsfläche in ihrer Ausdehnung hinter den Darstellungen in den amtlichen Kartengrundlagen zurückbleibt. Unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn (ohne Bürgersteig) wird für die Langholzabfuhr verkehrstechnisch ein Radius = 10 für notwendig erachtet, wobei dieser Ausbaustandard nur einer geringfügigen Aufweitung der z. Zt. in den Kartengrundlagen dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche bedarf. Die Mitbenutzung der Gegenfahrbahn ist dabei verkehrssicherheitstechnisch vertretbar. Die Dimensionierung des Einmündungsbereiches ohne Mitbenutzung des Gegenfahrstreifens würde eine unverhältnismäßig hohe Gewichtung des privaten Belanges des Forstwirtes gegenüber den privaten/öffentlichen Belangen der Anlieger des Schanzweges und der Stadt Arnberg darstellen, die diese Maßnahme über Erschließungsbeiträge und 10%-ige Kostenbeteiligung finanzieren.

Die innere Erschließung der nördlichen und südlichen Teilgebiete erfolgt über Stichstraßen mit Wendehämmern gem. EAE 85/95, die für Wendemanöver von Personenwagen bzw. für LKW 16,0 t und 2-achsige Müllfahrzeuge ausgestaltet sind. Bei einer Breite von 6,00 m (inkl. Randeinfassungen etc.) ist der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischverkehrsfläche mit der wechselseitigen, fahrbahnverengenden Anordnung von öffentlichen Stellplätzen geplant. Die detaillierte Gestaltung des Straßenraumes wird jedoch erst im Rahmen der konkreten Straßenausbauplanung festgelegt werden.

Die Anbindung des nördlichen Teilgebietes an den Schanzweg hat sich aufgrund der geringeren Steigungsverhältnisse der zukünftigen Verkehrsfläche im Vergleich zu einem Anschluß über die Hohe Straße ergeben.

Die Weiterführung der Stichstraße im südlichen Teilgebiet bis an die Plangebietsgrenze dient der Sicherung der Erschließungsoption für den westlich angrenzenden Freiraumbereich, der z.Zt. landwirtschaftlich genutzt wird, jedoch aus städtebaulicher Sicht langfristig für eine Nutzung als Wohnbaufläche geeignet erscheint. Aufgrund der 'doppelten' Erschließungsfunktion, die die o.g. Stichstraße dann übernehmen würde, ist eine Breite von 6,50 m (inkl. Randeinfassungen etc.) vorgesehen worden.

Für die Erschließung der südlichen Bauflächen ist eine private Erschließung in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger vorgesehen. Diese Festsetzung stellt eine Option dar, da je nach zukünftiger Grundstückseinteilung auch auf eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit verzichtet werden könnte bzw. die Erschließung auch über die vorhandene Zufahrt außerhalb des Plangebietes über eine Baulast gesichert werden könnte.

Die zusätzliche Ausweisung eines separaten Fußweges im nördlichen Plangebiet dient in erster Linie dazu, die denkmalgeschützte, private Parkanlage für alle Bewohner erfahrbar zu machen. Vor dem Hintergrund, daß in diesem Zusammenhang die Wiederbeschickung der Teichanlage mit Regenwasser geplant ist, besitzt diese Wegeverbindung, auch durch die Einbeziehung des Kinderspielplatzes, sicherlich eine hohe Aufenthaltsqualität. Desweiteren zeichnet diese Wegeführung die kürzeste Verbindung zwischen der Hohen Straße und dem Schanzweg nach, welche sich aus Erkenntnissen über Untersuchungen bzgl. der Wegewahl von Fußgängern im Laufe der Zeit von selber herausbilden würde - dann jedoch mit den Problematiken der Benutzung von privaten Grundstücksflächen behaftet.

Aus planerischer Sicht wird empfohlen, den Einmündungsbereich des Schanzweges in die Dinscheder Straße nicht nach verkehrssicherheitstechnischen Gesichtspunkten auszubauen, sondern in dem jetzigen Zustand zu belassen. Beide Straßen liegen in einer Tempo-30-Zone und die Unübersichtlichkeit des Einmündungsbereiches trägt maßgebend dazu bei, daß dieser Bereich nur mit niedrigen Geschwindigkeiten durchfahren wird. Dieses Prinzip der Temporeduzierung durch Rechts-vor-Links-Regelung sollte auch auf die neuen Einmündungsbereiche am Schanzweg und an der Dinscheder Straße angewendet werden.

5.5 Grünflächen und Pflanzgebote

Obwohl aufgrund der Anzahl der neu geplanten Wohneinheiten die Festsetzung einer Spielplatzfläche nicht zwingend erforderlich gewesen wäre, wird ein Kinderspielplatz ausgewiesen, da der zuständige Fachdienst diesen Bedarf aufgrund der unfreiwilligen Schließung einer städtischen Spielfläche an der Dinscheder Straße angemeldet hat. Die ca. 560 qm große Fläche liegt zum einen relativ zentral innerhalb des nördlichen Teilgebietes und gewährleistet somit ein notwendiges Maß an sozialer Kontrolle. Sie grenzt an einen Wendehammer, welcher den Endpunkt eines verkehrsberuhigten Bereiches bildet, an. Somit sind potentielle Gefahren durch den PKW-Verkehr soweit wie möglich minimiert. Gleichzeitig besteht eine optimale Anbindung an den das nördliche Plangebiet durchquerenden Fußweg. Südlich angrenzend stellt der Park zum einen eine lärmunempfindliche Nutzung dar und zum anderen erhöht er durch seinen vorhandenen Vegetationsbestand die Aufenthaltsqualität des Kinderspielplatzes.

Des Weiteren wird in Verbindung mit der direkt angrenzenden privaten Parkanlage eine zusammenhängende, innergebietliche Grünfläche entwickelt, welche sowohl eine Steigerung der Wohnumfeldqualität darstellt sowie auch eine ökologische Qualität (z.B. als Trittsteinbiotop) besitzt.

Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht steht dabei die Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung der Siedlungsbereiche im Vordergrund. Aus ökologischer Sicht bieten Bäume und Sträucher je nach Art, Alter und Entwicklungsstand Lebensräume für andere Pflanzen und einheimische Tiere. Sie sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung. Gleichzeitig wird die Durchführung der Pflanzpflichten auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft angerechnet (siehe Punkt 6). Eine standortgerechte Artenauswahl ist in der Regel eine notwendige Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandskraft und Langlebigkeit der Bepflanzung; sie begünstigt zugleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Die folgende **beispielhafte** Aufzählung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen, insbesondere Obstbäumen, soll eine Orientierungshilfe bieten. Wichtig ist an dieser Stelle noch einmal anzumerken, daß aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit auf das Anpflanzen von Nadelgehölzen verzichtet werden sollte:

Obstbäume

Apfel	Dülmener Rosenapfel
Apfel	Jakob Lebel
Apfel	Kaiser Wilhelm
Apfel	Klarapfel
Apfel	Roter Boskop
Birne	Gute Luise
Kirsche	Büttners rote Knorpelkirsche
Kirsche	Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaume	Bühler Frühzwetschge
Pflaume	Hauszwetschge

weitere heimische Bäume

Speierling	Sorbus domestica
Mehlbeere	Sorbus aria
Hainbuche	Carbinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer camprestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucoparia

Sträucher

Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel, rot	Cornus sanguinea
Holunder, schw.	Sambucus nigra

5.6 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser ist durch Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze gesichert.

Die Entwässerung im Bebauungsplangebiet 'Schanzweg' ist im Trennsystem geplant. Z. Zt. laufen die Umbauplanungen für die Dinscheder Straße. In diesem Rahmen wird auch ein separater Regenwasserkanal verlegt. Die neu geplanten Wohneinheiten sind in die Berechnungen zur Dimensionierung des Kanals eingeflossen. Den Forderungen des § 51a LWG NW wird somit entsprochen, indem das gesammelte Regenwasser ortsnah in einen Vorfluter, in diesem Fall in die Ruhr, eingeleitet wird. Schwierigkeiten aufgrund der Topographie bzgl. der privaten Anschlüsse an das öffentliche Entwässerungsnetz sind nicht zu erwarten. Um dennoch Irrtümern vorzubeugen, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß die Kanalanschlüsse vor Verfüllung der Anschlußgräben dem zuständigen städtischen Fachdienst anzuzeigen sind.

Um die Option einer zukünftigen Beschickung der Teichanlage innerhalb des denkmalgeschützten Parks mit Regenwasser zu sichern, werden auf der privaten Grundstücksfläche Leitungsrechte zugunsten der Stadt Arnsberg und der Versorgungsträger festgesetzt. Geplant ist die Umleitung eines Teiles des Regenwassers aus dem neuen Kanal in der Dinscheder Straße in die Teichanlage. Ein zwischengeschalteter Schieber könnte für einen gleichmäßigen Wasserstand und für eine ständige Wasserzirkulation im Teich sorgen.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies bedeutet, daß alle Wohnbauflächen bis zu einer Bautiefe entlang der Hohen Straße, des Schanzweges und der Dinscheder Straße aus den Berechnungen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausgeklammert werden müssen. Gleiches gilt auch für die vorhandene Parkanlage. So werden Ausgleichsmaßnahmen nur für die verbliebenen Kernflächen im nördlichen sowie die Hinterlandflächen im südlichen Teilgebiet notwendig.

Da eine intensive Ausnutzung dieser Flächen im Innenbereich des Siedlungsgebietes Oeventrop angestrebt wird, um somit eine größtmögliche Schonung des Außenbereiches zu erreichen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung als ein Leitbild für eine nachhaltige Stadtentwicklung), kann nur ein geringer Anteil des notwendigen Ausgleiches innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden (siehe Pflanzgebote gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB). Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen werden daher im notwendigen Umfang auf externen Flächen festgesetzt. Diese Flächen befinden sich im Oeventroper Ortsteil Wildhausen, im Bereich der ehemaligen Deponie. Die Stadt Arnsberg steht z. Zt. in Kaufverhandlungen mit der Eigentümern, der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen. Da eine durch Ratsbeschluß bestätigte Übernahmeverpflichtung besteht, ist damit zu rechnen, daß die Stadt Arnsberg in naher Zukunft auch Eigentümerin dieser Ausgleichsflächen (Gemarkung Oeventrop, Flur 4, Flurstück 344) werden wird.

Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplan O 19 'Schanzweg' ist ein landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht (siehe Anlage B). Aus diesem geht das berechnete Ausmaß des durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffs hervor. Der Erläuterungsbericht bestimmt zudem die auf der Ausgleichsfläche zu treffenden Maßnahmen. Die Maßnahmen werden über eine Sammelzuordnung den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet. Die Durchführungskosten werden auf der Grundlage der Satzung der Stadt Arnsberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz erhoben.

Der durch die geplanten öffentlichen Erschließungsflächen bedingte Eingriff wird dabei gesondert berechnet. Die Durchführungskosten für die diesbezüglich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. BauGB refinanziert.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Gebäude Dinscheder Straße 37 ist mit Wirkung vom 06. Juli 1998 in Form des eigentlichen Pensionsgebäudes mit dem zeitgleich gebauten rückwärtigen Wirtschaftsteil (ohne dessen jüngere Ergänzungen) und des von beiden Gebäudeteilen gerahmten Hofraumes sowie der Einfriedungsmauern und des zum Teil mit der historischen Bepflanzung erhaltenen Parks in die Denkmalliste der Stadt Arnsberg eingetragen worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen der Unterschutzstellung Rechnung. So zeigt das festgesetzte Baufenster zwar noch Anbaumöglichkeiten auf, jedoch sind sowohl die oben beschriebenen Gebäudeabschnitte wie auch der geschützte Hofraum durch den Verlauf der Baugrenzen planungsrechtlich abgesichert. Die Parkanlage wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Auf die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist bewußt verzichtet worden, um die Option einer Umgestaltung nach dem historischen Vorbild offen zu halten.

Im Bebauungsplan wird explizit darauf hingewiesen, daß die Beseitigung, Veränderung, Verbringung an einen anderen Ort sowie die Nutzungsänderung der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Arnsberg bedarf. Dies gilt auch für Maßnahmen in der engeren Umgebung der Baudenkmäler, die das Erscheinungsbild der Baudenkmäler beeinträchtigen.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet ist des weiteren nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt wer. Daher wird im Bebauungsplan zusätzlich auf die Meldepflicht der Entdeckung hingewiesen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Bereich des Bebauungsplanes O 19 'Schanzweg' ist zur Umsetzung der Planung eine Bodenordnung erforderlich, da die Lage der Erschließungsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen die beteiligten Eigentümer völlig unterschiedlich belastet.

Seit Einleitung des Planverfahrens ist es Ziel der Stadt gewesen, durch Erwerb von Flächen bzw. durch Abschluß von städtebaulichen Verträgen eine freiwillige Bodenordnung zur Umsetzung der Planung und Gleichbehandlung aller Eigentümer zu erreichen. Die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gem. §§ 45 ff BauGB wurde jedoch notwendig, da bisher nicht in allen Fällen eine Einigung auf freiwilliger Basis erzielt werden konnte.

Unabhängig von der gesetzlichen Umlegung sollen zwischen den Flurstücken 452 und 77 sowie 452 und 217 Grenzregelungen gem. §§ 80 ff BauGB durchgeführt werden.

9. Städtebauliche Daten

Wohnbaufläche (davon Bestand)	19.367 qm (3.813 qm)
---	--------------------------------

Verkehrsfläche (davon Bestand)	3.363 qm (1.100 qm)
--	-------------------------------

Grünflächen (davon Park) (davon KSP)	3.020 qm (2.460 qm) (560 qm)
---	---

Plangebiet gesamt	25.750 qm
--------------------------	------------------

externe Ausgleichsflächen	24.000 qm
----------------------------------	------------------

10. Kosten

Nach überschlägiger Ermittlung entstehen bei der Realisierung der Planung insgesamt folgende Kosten:

Straßenbau	ca. 385.000 DM
Kanalbau Entwässerung	ca. 260.000 DM
Wasserversorgung	ca. 47.000 DM
Kinderspielplatz	ca. 50.000 DM
Ausgleichsmaßnahmen	ca. 148.000 DM
Gesamtkosten	ca. 890.000 DM

Diese Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über Beiträge nach BauGB / KAG tlw. refinanziert.

Arnsberg, im Februar 2000

Dieter Salewski
Stadtplaner