Anlage 2.1

Stadt Arnsberg

Begründung

zum Bebauungsplan O 15 ‘Gewerbeterrassen Wildshausen’ in Oeventrop

Gliederung

1. Rechtsgrundlagen

2. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich
2.1 Lage des Plangebietes
2.2 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation
3.1 Bestandssituation
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan
3.3 Verbindliche Bauleitplanung

4. Planerfordernis und Verfahren
4.1 Planerfordernis
4.2 Verfahren

5. Planungsziel und städtebauliche Konzeption
5.1 Art der baulichen Nutzung und Gliederung der Baugebiete
5.1.1 Art der baulichen Nutzung
5.1.2 Gliederung der Baugebiete nach den Eigenschaften der Betriebe
5.1.3 Erweiterter Bestandsschutz für gebietsfremde Nutzungen
5.1.4 Nutzungseinschränkungen
5.1.4.1 Einzelhandel
5.1.4.2 Tankstellen
5.1.4.3 Anlagen für sportliche Zwecke
5.1.4.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten
5.1.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen
5.1.6 Gliederung von Teilen des Baugebietes nach Art der Anlagen, hier: Kopfzone ‘K’

5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.2.1 Grundflächenzahl
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkte
5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen
5.2.4 Bauweise

5.3 Baugestaltung
5.3.1 Material- und Farbfestsetzungen für bauliche Anlagen in der Kopfzone ‘K’
5.3.2 Gestaltung von Werbeanlagen in der Kopfzone ‘K’
5.3.3 Einfriedungen

5.4 Ausschluß von Nebenanlagen und Stellplätzen

5.5 Verkehrliche Erschließung
5.5.1 Äußere Erschließung
5.5.2 ÖPNV und Gleisanschluß
5.5.3 Innere Erschließung
5.5.4 Ruhender Verkehr
5.5.5 Grundstücksein- und - ausfahrten

6. Berücksichtigung ökologischer Belange
6.1 Bestandssituation
6.2 Eingriffsbilanzierung
6.3 Freiraumkonzept
6.3.1 Einzelfestsetzungen
6.3.1.1 Pflanzgebote (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
6.3.1.2 Erhaltungsgebote
6.3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

7. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
7.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung
7.2 Gasleitungen
7.3 Stromversorgung
7.4 Richtfunktrasse

8. Freihalteflächen

9. Belastungsflächen

10. Denkmalschutz und Bodendenkmäler
10.1 Kasino
10.2 Bodendenkmäler

11. Hochwasserschutz und wasserwirtschaftliche Belange

12. Altlasten
12.1 Sanierungsgutachten
12.1.1 Ruhrinsel (Geländeabschnitt 1)
12.1.2 Mittlere Terrasse (Geländeabschnitt 2)
12.1.3 Westgebiet
12.1.4 Obere Terrasse
12.2 Hinweise und Empfehlungen

13. Sonstige Hinweise

14. Flächenbilanz

15. Kosten

16. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Quellenangaben

Anlagen

I. Dokumentation der durchgeführten und durchzuführenden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Baureifmachung des Geländes der ehemaligen Westf. Zellstoff AG in Arnsberg-Wildshausen des Büros BRG, Frödenberg, vom 17.09.1997

II. Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Verkehrslärmemissionen der K 13 ‘Wildshausener Straße’ des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge, Sitz Münster GmbH von Juni 1997

III. Abstandsliste 1998 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (SMBl. NW S.504), geändert durch Erlaß vom 02.04.1998 (MBl. vom 02.07.1998, S. 744)

1. Rechtsgrundlagen

(Es gelten jeweils die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen Fassungen. In Anwendung des § 233 BauGB (1) S. 1 i.d.F. vom 27.08.1997 wird dieses Bebauungsplanverfahren nach altem Recht, d.h. auf der Grundlage des BauGB vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 30.07.1996, durchgeführt. Dementsprechend werden auch keine Änderungen in den bisher aufgeführten Rechtsgrundlagen vorgenommen. Abweichend hiervon wird jedoch auf ein Anzeigeverfahren bei der höheren Verwaltungsbehörde verzichtet, indem für den einzelnen Verfahrensschritt der ‘Genehmigung/Anzeige von Bebauungsplänen’ § 233 (1) S. 2 i.d.F. vom 27.08.1997 angewendet wird:

• Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)

• Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBI. I S. 622)

• Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 446)

• Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBI. I S. 889)

• Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226)

• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S.132)

• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58)

• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt GV NW S. 982)

• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)

2. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 0-15 'Gewerbeterrassen Wildshausen' liegt im Osten des Arnsberger Stadtgebietes. Der Standort der 'Gewerbeterrassen' ist durch eine landschaftlich sehr reizvolle Lage in der Ruhrschleife an der Schnittstelle zum Mescheder Stadtgebiet gekennzeichnet.

Ein in der Nähe neugeplanter Autobahnanschluß an die A-46 sowie die im Umfeld des Standortes vorhandene Kläranlage des Ruhrverbandes mit neuester Klärtechnologie gewährleisten zukünftig eine gute industriell-gewerbliche Nutzungsmöglichkeit.

Es besteht die Möglichkeit, die zurückgebaute Verbindung vom Hauptstreckennetz der Deutschen Bahn AG zum zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiet wieder aufleben zu lassen.

2.2 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Arnsberg hat bereits im Dezember 1993 beschlossen, für die Fläche des ehemaligen Zellstoffwerkes in der Ruhrschleife des Ortsteiles Wildshausen einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 (1) BauGB aufzustellen. Die Reaktivierung dieses ehemals industriell genutzten Altstandortes hat für die Bauleitplanung der Stadt Arnsberg oberste Priorität.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 0-15 umfaßt den ehemaligen Standort des Zellstoffwerkes einschließlich aller ufernahen Flächen an der Ruhr. Um die langfristige Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für die Stadt Arnsberg zu gewährleisten, wurde die im Westen des Plangebietes liegende Weidefläche mit in die Planungsüberlegungen einbezogen. Für diese Flächen existiert bereits seit 1969 ein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Das im östlichen Teilgebiet gelegene und denkmalgeschützte Gebäude des 'Kasinos' einschließlich seiner dazugehörigen Außenanlagen wurde aus Gründen der planungsrechtlichen Sicherung dieses Bereiches mit einbezogen (siehe auch Punkt 10).

Das Plangebiet mit insgesamt 31,5 ha Gesamtfläche wird begrenzt:

- im Norden durch den Uferbereich der Ruhr,
- im Osten durch die Westgrenze der Wildhausener Straße (K 13), erweitert um den Bereich im Umfeld des ehemaligen 'Kasinos' (siehe auch Punkt 15),
- im Süden durch die Stadtgrenze zur Nachbarstadt Meschede,
- im Westen durch die Orientierung am Verlauf der Grenze des alten Bebauungsplanes 'Brumlingsen' (Gemeinde Freienohl des Kreises Arnsberg) von 1969.

3. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Bestandssituation

Das Plangebiet teilt sich durch die Lage am Hang der Ruhr schon heute in unterschiedliche Terrassen. Durch die bereits während der Ansiedlung des Zellstoffwerkes durchgeführte Geländeabstufungen sowie durch die Erdbewegungen während der Sanierungsphase wird diese topographische Situation verstärkt.

Zwischen der im Norden gelegenen Teilfläche der ´Ruhrinsel` und der südlichen, zusammenhängenden Fläche der ´Mittleren Terrasse` gibt es einen starken Geländesprung, der in Teilen eine Höhendifferenz von über 10 Metern überwindet. Hier befindet sich auch der Ruhrseitenarm des 'Untergrabens', der zum überwiegenden Teil durch uferbegleitende Bäume und Sträucher geprägt wird. Die als ´Westgebiet` bezeichnete, angrenzende Teilfläche des Bebauungsplangebietes wird schon über einen langen Zeitraum als Weidefläche genutzt.

Der südlichste Abschnitt des Plangebietes, der sich im Übergang zum Mescheder Stadtgebiet befindet und zudem als ´Obere Terrasse` bezeichnet wird, ist derzeit durch ehemalige werkszugehörige Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Gartenbereiche geprägt. Auf dieser Terrasse befinden sich auch die fünf ehemaligen, im Zuge der Sanierungsmaßnahmen entleerten Rückhaltebecken des Zellstoffwerkes. Der Bereich der ehemaligen Teiche ist im Gelände durch einen ca. 2 Meter hohen Geländeversprung zu erkennen, der ebenso wie die Geländekante von der Ruhr zur ´Mittleren Terrasse` durch dichten und erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand gekennzeichnet ist.

Große Teile der Flächen der ´Ruhrinsel` sowie der ´Mittleren- und Oberen Terrasse` sind mit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (siehe auch Punkt 17 und Anlage II.) für gewerbliche Neuansiedlungen vorbereitet worden. Die letzten Sanierungsmaßnahmen werden in Kürze zu einem Abschluß gebracht.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg aus dem Jahre 1979 ist der größte Teil des Plangebietes als gewerblich-industrielle Baufläche dargestellt. Die Ausweisung schließt das westliche Teilgebiet, daß heute noch landwirtschaftlich genutzt wird und für das der Bebauungsplan ´Brumlingsen` gültig ist, bereits mit ein.

Da sich die Flächennutzungsplandarstellung in erster Linie an den Bedürfnissen des Zellstoffwerkes orientiert hat, wird aufgrund des jetzt vorliegenden städtebaulichen Leitbildes eine Anpassung erforderlich. Die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg erfolgt im Parallelverfahren.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für Teile des Planungsgebietes existiert seit 1969 einen rechtskräftiger Bebauungsplan, der vor der kommunalen Neugliederung noch von der Gemeinde Freienohl des Kreises Arnsberg aufgestellt wurde. Teilbereiche des bereits entwickelten Gewerbegebietes ´Brumlingsen` auf dem heutigen Mescheder Stadtgebiet sind auf Grundlage dieses Bebauungsplanes entstanden. Auf Arnsberger Seite wird eine Änderung dieses Bebauungsplanes (siehe auch Punkt 16) aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Planungsanforderungen durch den Konkurs der Westfälischen Zellstoff AG notwendig.

4. Planerfordernis und Verfahren

4.1 Planerfordernis

Im Stadtgebiet von Arnsberg stehen nur noch unzureichend gewerblich-industrielle Bauflächen zur Verfügung. Die Stadt Arnsberg kann einer im Interesse der Verbesserung der Wirtschaftskraft und der Schaffung von Arbeitsplätzen liegenden Gewerbepolitik aber nur gerecht werden, wenn sie ausreichend Gewerbeflächen für Neuansiedlungen und Umsiedlungen anbieten kann. Vor diesem Hintergrund kommt den ‘Gewerbeterrassen Wildshausen’eine besondere Bedeutung zu.
Das Plangebiet ist planungsrechtlich derzeit in weiten Teilen als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Zusätzlich existiert für den westlichen Bebauungsplanbereich der rechtsgültige Bebauungsplan ‘Brumlingsen’ der ehemals selbständigen Gemeinde Freienohl (heute zu Meschede) aus dem Jahre 1969. Dieser Bereich des Bebauungsplanes ‘Brumlingsen’ soll aufgrund der neuen städtebaulichen Zielvorstellungen für die ‘Gewerbeterrassen Wildshausen’ geändert werden.
Zur Änderung des Bebauungsplanes ‘Brumlingsen’ und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB erforderlich.

4.2 Verfahren

Nach Konkurs der Westfälischen Zellstoff AG Ende 1990 wurde das Firmengelände zur Jahreswende 91/92 in den Grundstücksfond Nordrhein-Westfalen übernommen.

Ein erster Rahmenplan für die Nutzung und Erschließung der Flächen wurde den Fachausschüssen am 6. Mai 1993 seitens der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG) vorgestellt. Auf dessen Basis hat der Rat der Stadt Arnsberg in seiner Sitzung am 15. Dezember 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0-15 ´Gewerbepark Wildshausen` sowie die 74. Änderung des FNP im Parallelverfahren beschlossen.

Mit fortschreitender Planung wurde den zuständigen Fachausschüssen unter dem Namen ´Gewerbeterrassen Wildshausen` am 12. Januar 1995 ein überarbeitetes städtebauliches Konzept vorgestellt und einstimmig als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan beschlossen.

Auf dieser Basis erfolgte im Februar 1995 eine vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4(1) BauGB. Anfang März 1995 erfolgte auch die frühzeitige Bürgerinformation gem. § 3 (1) BauGB. Die bei diesen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden abgewogen und entsprechend in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.
Dieser Bebauungsplanentwurf wurde den TÖB im Oktober 1995 als Zwischeninformation zugesandt, um eine weitestgehend abgestimmte Planfassung zu erzielen.

Der Rat der Stadt Arnsberg hat am 20. März 1996 den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluß für den Bebauungsplan 0-15 ´Gewerbeterrassen Wildshausen` und die parallele 89. Änderung des FNP gefaßt. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 6. Mai bis zum 7. Juni 1996, die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durchgeführt. Zudem wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt.
Mit den eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Bedarf für weiterführende Untersuchungen in Bezug auf:

- die **Altlastensituation**, insbesondere der Lagerung der Zellstoffschlämme in den ehemaligen Rückhaltebecken der ´Oberen Terrasse` im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes,
- die **Verkehrslärmbelastung** der K 13 ´Wildshausener Straße` insbesondere in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung auf dem Stadtgebiet von Meschede (Am Roa),
- die **vorhandene Wohnnutzung** in den ehemaligen Werkswohnungsgebäuden der Zellstoff AG im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes

deutlich. Eine **zweite Offenlegung** wurde damit unumgänglich.

Um den vorgebrachten Bedenken und Anregungen gerecht zu werden, wurden folgende Gutachten von externen Ingenieurbüros erarbeitet:

1. Das Büro BRG aus Fröndenberg erstellte im August 1997 eine umfangreiche Dokumentation über Abbruch, Baureifmachung, Sanierungs- und Sicherungsarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Westfälischen Zellstoff AG in Arnsberg-Wildshausen (siehe auch Anlage I zu dieser Begründung).

2. Ein Gutachten des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge GmbH aus Münster untersucht die derzeitigen und zu erwartenden Verkehrslärmemissionen der K 13 ´Wildshausener Straße` insbesondere im Bereich des bestehenden allgemeinen Wohngebietes ´Am Roa` der Stadt Meschede (siehe auch Anlage II zu dieser Begründung).

Beide Gutachten sind Bestandteil dieser Begründung. Desweiteren wurde der vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet ein erweiterter Bestandsschutz über eine sog. ‘Fremdkörperfestsetzung’ zugestanden.

Im Rahmen der 2. Offenlegung hat das Staatliche Umweltamt Lippstadt eine Überarbeitung der aus Immissionsschutzgründen vorgenommenen Gebietsgliederung angeregt. Diese Änderung beruht auf einer neuen Rechtsprechung bezüglich dem (Lärm)Schutzanspruch von ehemaligen Werkswohnungen (VGH Mannheim, Beschluß vom 25.06.1996 - 10 S 200/96). Diese ‘Neugliederung’ erhöht die Ausnutzbarkeit der einzelnen Baugebiete und geht somit konform mit dem Ziel der Schaffung hochwertiger Industrie- und Gewerbeflächen. Da durch die Änderung jedoch wesentliche Grundzüge der Planung berührt worden sind, ist eine erneute Offenlage gem. § 3 (3) BauGB notwendig geworden. **Im Vorfeld dieser dritten Offenlegung** sind zusätzliche Änderungen bezüglich der vorgeschriebenen Traufhöhen der Gebäude in den Kopfzonen ‘K’, der Ausnutzbarkeit der Kopfzonen ‘K’, der Breite der Grundstückszufahrten, der Ausweisung von Baugrenzen und Pflanzgeboten auf der ‘Ruhrinsel’, im Bereich des ‘Kasinos’ und im Westgebiet sowie der Festsetzung von Grünflächen in Verbindung mit der Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzflächen erfolgt.
Die Auswertung der abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen hat desweiteren zu einer Vergrößerung des Straßenquerschnittes der Planstraße A ‘Uferpromenade’ um 0,75 m auf 12,50 m , zu einer zusätzlichen Festsetzung von überbaubaren Leitungsrechten sowie zu einer geringfügigen Erweiterung des Bereiches der ehem. Regenrückhaltebecken (Ausgleichsfläche A 5) geführt.

5. Planungsziel und städtebauliche Konzeption

Der ehemaligen Standort der Westfälischen Zellstoff AG an der Ruhr ist mit den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen erneut für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorbereitet worden bzw. wird z.Zt. noch vorbereitet.

Die städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplan thematisiert unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten in engem Zusammenspiel mit dem Freiraumkonzept die Lage an der Ruhr. Durch die Ausrichtung der zentralen öffentlichen Räume zur Ruhr werden bereits durch die Grundkonzeption Standortqualitäten geschaffen, die für die neuen Nutzer der ´Gewerbeterrassen` von Bedeutung sind.

Die Ruhrinsel mit ihrer wertvollen, nicht überbaubaren Auenfläche, die ´Mittlere Terrasse` sowie das angrenzende ´Westgebiet` mit dem öffentlichen Straßenraum der ´Uferpromenade` und die Ausbildung gestaltprägender ´Grüner Finger` auf der ´Mittleren Terrasse` als gebietsgliedernde öffentliche Räume mit Erschließungsfunktion sind Bestandteile eines solchen städtebaulichen Konzeption.

Ein Herausarbeiten der besonderen topographischen Situation durch das Angebot bebaubarer Terrassen und deren landschaftliche Integration in das weiträumige Umfeld der Ruhrschleife begleitet die Konzeption des neuen Gewerbe- und Industriegebietes. Die bereits vorhandenen schützenswerten Vegetationsstrukturen mit prägenden und wertvollen Baumbeständen sichern das Gebiet gegen Erosionsgefahren und werden im Bebauungsplan als Grundgerüst der Freiraumkonzeption erhalten. Die im Moment noch verrohrten Siepen sollen langfristig renaturiert werden und somit die ökologischen und gestalterischen Qualitäten der Gewerbeterrassen positiv beeinflussen.

Neben dem sensiblen Einfügen in das Bild der Ruhrlandschaft ist die Entwicklung einer hohen Flexibilität in der städtebaulichen Struktur und ein modularer Aufbau des Gewerbe- und Industriestandortes wichtige Zielsetzungen des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung. Sowohl für viele kleinere mittelständische Betriebsansiedlungen als auch für größere Ansiedlungsinteressenten sollen durch das Grundgerüst öffentlicher Straßenräume möglichst flexibel nutzbare Baugrundstücke entstehen. Eine maximale Bebaubarkeit und Flächenausnutzung wird neben der prozeßhaften Entwicklung für unterschiedliche Investitionsinteressen in zeitlich aufeinanderfolgenden Realisierungs- und Erschließungsabschnitten durch die vorgeschlagene Grundaufteilung angeboten. Die auf der ´Oberen Terrasse` vorhandenen ehemaligen Werkswohnungsgebäude erhalten einen erweiterten Bestandsschutz, sodaß der Erhalt dieses Wohnraumes mittel- bis langfristig gesichert ist

In Ergänzung zu der notwendigen Flexibilität des Konzeptes wird für die Gewerbeterrassen ein repräsentatives Erscheinungsbild konzipiert, welches durch entsprechend differenzierte Festsetzungen in dem Bebauungsplan umgesetzt wird. Somit wird konkret auf die Empfehlungen des Gewerbeflächengutachtens , das ein Defizit an sog. "weichen Standortfaktoren" (Gestaltqualität, Umgang mit dem ökologischen Ausgleich etc.) in den bestehenden Arnsberger Gewerbegebieten aufzeigt, eingegangen. Angesprochen werden in dem Gutachten z.B. die Möglichkeit der Einbindung wertvoller städtebaulicher Gestaltungselemente oder ressourcenschonender Einsatz von Flächen (siehe Stadt Arnsberg, Gewerbeflächenbedarf und Gewerbestandorte).

5.1 Art der baulichen Nutzung und Gliederung der Baugebiete

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete des Bebauungsplangebietes werden als Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 8 und 9 BauNVO, in Anlehnung an die ehemalige Nutzung durch das Zellstoffwerk, festgesetzt.

Aufgrund des begrenzten Gewerbeflächenangebotes in der Stadt Arnsberg ist es erforderlich, verschiedene Nutzungen, die zu den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten gehören, auszuschließen, damit die vorhandenen Flächen tatsächlich für Gewerbe- und Industriebetriebe zur Verfügung stehen und entsprechend den Empfehlungen des Gewerbeflächengutachtens mit hochwertigen und arbeitsplatzintensiven Nutzungen belegt werden können (siehe Stadt Arnsberg, Gewerbeflächenbedarf und Gewerbestandorte) .

5.1.2 Gliederung der Baugebiete nach den Eigenschaften der Betriebe

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, ist die Berücksichtigung der jeweiligen Störempfindlichkeit und der Störintensität der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes notwendig.

Die gewerblich-industrielle Nutzung wird aufgrund vorhandener Wohnnutzungen in der Nachbarschaft eingeschränkt. Dabei nehmen das Konfliktpotential und damit die Einschränkungen mit der Nähe zu schutzbedürftiger Wohnbebauung zu. Aus Gründen der vorbeugenden Konfliktminderung werden die Baugebiete deshalb nach den Eigenschaften der dort zulässigen Betriebe, das heißt hier nach deren Emissionsverhalten, gegliedert. Da das Emissionsverhalten der zukünftigen Betriebe heute noch nicht bekannt ist, wird als Maßstab für die Einschränkung der Nutzungen eine typisierende Betrachtungsweise, entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998, zugrundegelegt. Es ist davon auszugehen, daß bei Einhaltung dieser Abstände im allgemeinen ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen gewährleistet ist, wenn die aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen.

Als räumliche Bezugspunkte (Immissionsorte) für die Gliederung des Gebietes werden die im folgenden aufgeführten schutzbedürftigen Nutzungen angesetzt:

A Wohngebäude Wildshausener Straße 2a-9
Wohngebäude im Außenbereich, denen durch die dauerhafte Vorprägung des ehemaligen Zellstoffwerkes und des sich auf Mescheder Stadtgebiet erweiternden Gewerbegebietes ´Brumlingsen` der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugesprochen wird.

B südöstliches Grundstück des B-Planes O 5 ´Glösinger Feld` (Im Grummet 7+9)
Wohngebäude innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes. Aufgrund der Festsetzungen besitzen die Wohngebäude den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes.

C Wohngebäude Brumlingsen 40-41 und 9-31
Wohngebäude im Außenbereich, die aufgrund der Genehmigung als Werkswohnungen nur den Schutzanspruch von ‘Privilegiertem Wohnen’ in Gewerbegebieten genießen.

Grundlage für die Gliederung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes bildet die vorhandene Wohnbebauung Wildshausener Straße 2a-9 (siehe A). Aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung als Mischgebiet ist ein direktes Angrenzen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben , d.h. von in der Abstandsliste aufgeführten Betrieben der Abstandsklasse VII (Mindestabstand 100 m zu WR-/WA-Gebieten) oder von Betrieben mit vergleichbaren Emissionsgraden, zulässig. Dies impliziert, daß für alle ausgewiesenen Teilgebiete jeweils der gem. Abstandsliste vorgeschriebene Abstand der nächsthöheren Abstandsklasse zugrunde gelegt werden kann (Abstandsklasse VI = mind. 100 m; Abstandsklasse V = mind. 200 m). Diese Verringerung der Abstände ist unter Immissionsschutzaspekten möglich, da im vorliegenden Fall der Abstand zwischen einer Mischgebietsnutzung und einer gewerblichen Nutzung zu ermitteln ist, die Abstandsliste primär jedoch zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen Gewerbe-/Industriegebieten einerseits und reinen, allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten andererseits konzipiert ist, sodaß hier im Rahmen der verträglichen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen (abgestufte Reihenfolge Wohngebiet - Mischgebiet - Gewerbegebiet (W-M-G)) eine direkte Zuordnung von GE-1 Teilgebieten zur Wohnbebauung an der Wildshausener Straße 2a-9 erfolgen kann.

Die eben beschriebene Gliederung wird im westlichen Bebauungsplangebiet beeinflußt durch die Wohngebäude Im Grummet 7+9 (siehe B), welche sich nord-westlich außerhalb des Plangebietes befinden. Aufgrund des höheren Schutzanspruches der Wohngebäude (WA) können hier gem. Punkt 2.2.2.4 des Abstandserlasses nur sog. ‘Sternchenbetriebe’ der nächstniedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden (siehe hierzu auch weiter unten).

Aufgrund der bau- und planungsrechtlichen Genehmigung der Wohngebäude Brumlingsen 40-41 und 9-31 (siehe C) als betriebszugehörige Werkswohnungen i.V.m. der faktischen Lage im Außenbereich erkennt die Rechtsprechung diesen Wohnungen nur den Schutzanspruch von ‘Privilegiertem Wohnen’ in Gewerbegebieten zu (vgl. VGH Mannheim, Beschluß vom 25.06.1996 - 10 S 200/96). Da mittlerweile aber tatsächlich eine werksunabhängige Wohnnutzung ausgeübt wird und dieser im Rahmen der Erhaltung intakten Wohnraumes zusätzlich ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt wird (siehe Punkt 5.1.3), erhalten diese Wohngebäude einen über den rechtlichen Schutzanspruch hinausgehenden Immissionsschutz. Dies führt zu einer weiteren Überlagerung der bereits weiter oben erläuterten ‘Basisgliederung’, welche auf die Wohngebäude Wildshausener Straße 2a-9 abstellt. So müssen wesentlich störende Gewerbebetriebe einen Mindestabstand von 30-40 m zu den ehemaligen Werkswohnungen einhalten (GE-0 Teilgebiete). Die Zulässigkeit der Abstandsklassen gem. Abstandliste in den anschließenden Teilgebieten orientiert sich an der ‘Basisgliederung’. Somit erhalten die ehemaligen Werkswohnungen faktisch einen mit dem Schutzanspruch von Mischgebieten vergleichbaren Immissionsschutz.
Dem Wohnbestand im Außenbereich an der Glösinger Straße 38-45 steht der Schutzanspruch eines Dorfgebietes zu. Da der Abstandserlaß jedoch Dorf- und Mischgebiete gleich behandelt, erhält diese Wohnnutzung im Rahmen der Realisierung der oben beschriebenen ‘Basisgliederung’ automatisch den ihr zustehenden Immissionsschutz.

Unter diesen Voraussetzungen werden gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO festgesetzt:

In den mit GE-0 gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das bedeutet umgekehrt, daß Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlaß genannt werden sowie Betriebe mit vergleichbaren Störgraden, hier ausgeschlossen sind. In den mit GE-1 gekennzeichneten Gewerbegebieten (direkt angrenzend an die schutzwürdige Mischgebietsnutzung) sind gewerbliche Betriebe der Abstandsklassen I-VI ausgeschlossen, in den mit GE-2 gekennzeichneten Teilgebieten (mind. 100 m Abstand zur schutzwürdigen Mischgebietsnutzung) sind Betriebe der Abstandsklassen I-V und in den mit GI-1 und GI-2 gekennzeichneten Industriegebieten (mind. 200 m Abstand zur schutzwürdigen Mischgebietsnutzung) sind Betriebe der Abstandsklassen I-IV der Abstandsliste zum Abstandserlaß ausgeschlossen.
Die Beschränkung der Zulässigkeit auf Betriebe der Abstandsklassen VII, VI-VII und V-VII sowie Betriebe mit vergleichbaren Störgraden soll gewährleisten, daß die Wohnbebauung an der Wildshausener Straße 2a-9 einen angemessenen Immissionsschutz erhält (z.B. Einhaltung schalltechnischer Grenzwerte von 60 dB tags und 45 dB nachts).

Zur Optimierung des Planungsziels einer möglichst intensiven Nutzung der ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen soll die Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch eine Verbreiterung des Spektrums der zulässigen Betriebe innerhalb der jeweiligen Baugebiete erhöht werden.

Dies geschieht zum einen dadurch, daß bei mit einem (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsliste die jeweiligen Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Dies bedeutet z.B. für die GE-1 Teilgebiete, in denen Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig sind, daß hier zusätzlich (*)-Betriebe der Abstandsklassen V und VI angesiedelt werden können. Diese erhöhte Ausnutzbarkeit wird ermöglicht durch den Umstand, daß die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichneten Betriebe ausschließlich oder weit überwiegend auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete basieren. Der Abstand darf daher um bis zu zwei Abstandsklassen verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein Mischgebiet handelt (Punkt 2.2.2.5 Abstandserlaß NW). Handelt es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines Wohngebiet (Wohngebäude Im Grummet 7+9 mit Auswirkungen auf Teilgebiete GI-1), so ist eineVerringerung um eine Abstandsklasse zulässig (Punkt 2.2.2.4 Abstandserlaß NW).
Zum anderen ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der nächst niedrigeren Abstandsklasse gem. § 31 (1) BauGB in den jeweiligen Teilgebieten möglich, wenn nachgewiesen wird, daß die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Diese Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

5.1.3 Erweiterter Bestandsschutz für gebietsfremde Nutzungen (Fremdkörperfestsetzung)

Eine Besonderheit stellen die bereits in Punkt 5.1.2 erwähnten zwei Mehrfamilien- und drei Doppelhäuser auf der ´Oberen Terrasse` dar (Brumlingsen 40-41, 9-31), die zur Zeit des Betriebes des Zellstoffwerkes als Werkswohnungen genehmigt und errichtet wurden und demnach eng mit der Entwicklung des Industriestandortes verbunden sind.

Nach Aufgabe der industriellen Nutzung ist die Bindung der Wohnnutzung an das Werk entfallen, dennoch ist die traditionelle Bindung an den Standort erhalten geblieben. Deshalb kann diese planerisch ungewollte Entwicklung heute auch durch eine Überplanung kurzfristig nicht rückgängig gemacht werden, da sowohl die bauliche Anlage als auch die Nutzung Bestandsschutz genießen. Die an sich in einem Gewerbegebiet unerwünschte und unzulässige Nutzung, für die kein eigener Gebietstyp festzusetzen ist, ist aus städtebaulicher Sicht als bestehender und intakter Wohnraum dennoch erhaltenswert.

Zur planungsrechtlichen Absicherung von Vorhaben am Standort, die der Verbesserung der vorhandenen Nutzung dienen, ist gem. § 1 (10) BauNVO ("Fremdkörperfestsetzung") festgelegt, daß "Erweiterungen" und "Änderungen" der vorhandenen Anlagen ausnahmsweise zulässig sind. Nicht zulassungsfähig sind "Erneuerungen", die sich auf die Gesamtanlage beziehen. Eine Neuerrichtung eines Wohngebäudes an der gleichen Stelle nach einer möglichen Beseitigung des vorhandenen Gebäudes wäre aus Gründen der Optimierung der Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen nicht wünschenswert. Bei allen Vorhaben beschränkt sich die Zulässigkeit ausdrücklich auf denselben Nutzungszweck, d.h. "Nutzungsänderungen" bleiben nur insoweit zulässig, als sie den im Gebiet zulässigen Nutzungsarten und Anlagen zuzuordnen sind.

Der sich auf die vorhandenen Anlagen beziehende "erweiterte Bestandsschutz" setzt schließlich voraus, daß im Falle der o.g. Vorhaben das Prinzip des "Verbesserungsgebotes" bzw. des "Verschlechterungsverbotes" Anwendung findet. Mit der skizzierten Planung wird im Sinne der Bewohner Raum für Verbesserungen geboten, ohne eine Verschlechterung der Situation herbeizuführen oder gar einen städtebaulichen Mißstand festzuschreiben.
Durch den geringen Umfang der Fremdkörper im Gewerbegebiet bleibt insgesamt der Charakter des Gewerbegebietes erhalten.

5.1.4 Nutzungseinschränkungen

5.1.4.1 Einzelhandel

Der Ausschluß von Einzelhandel soll negative Auswirkungen auf die vorhandenen zentralen Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Oeventrop und im benachbarten Stadtteil Meschede-Freienohl verhindern. Die vorhandenen zentralen Einzelhandelsstandorte sind für die Funktionsfähigkeit dieser Ortsteile unerläßlich. Desweiteren dient diese Regelung der Sicherung der Industrie- und Gewerbeflächen für produzierende und verarbeitende Betriebe.
Im gesamten Plangebiet werden daher die nach § 8 (2) Nr. 1+2 BauNVO und
§9 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen gemäß
§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.
Dem Grundgedanken der Konzeption zu den ´Gewerbeterrassen` entspricht jedoch die Zulässigkeit von Verkaufsstellen, die unmittelbar in Verbindung mit ansässigen Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen. Diese besondere Einzelhandelsnutzung wird daher gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen. Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf jedoch eine Größe von 200 qm nicht überschreiten, da ansonsten eine bauliche / nutzungsrelevante Unterordnung zum zugehörigen Betrieb nicht mehr gewährleistet ist.

Die Vorgaben und Besonderheiten der Kopfzone ´K` (siehe Punkt 5.1.6) und damit die erwünschte Zonierung repräsentativer, zum öffentlichen Straßenraum orientierter Teilbereiche sind zu beachten.

5.1.4.2 Tankstellen

Im gesamten Plangebiet werden die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und § 9 (2)
Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Unnötige Verkehrsströme zu dem Gebiet der ´Gewerbeterrassen` sollen damit von vornherein unterbunden werden. Die Tankstellenangebote der näheren Umgebung sind auf die zentralen Verknüpfungspunkte des überregionalen Straßennetzes konzentriert. Desweiteren beruht dieser Ausschluß auf der Tatsache, daß Tankstellen eine ungünstige Flächenkennziffer (qm/Beschäftigte) aufweisen und somit der bereits erwähnten intensiven Nutzung der Flächen entgegenstehen.

5.1.4.3 Anlagen für sportliche Zwecke

Die nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein und § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. § 1 (5) in den GE-Gebieten und gem. § 1 (6) im Gebiet GI- 1 nicht zulässig. Durch den Ausschluß soll die gewollte flächensparende und arbeitsplatzintensive Ausnutzung der Flächen sichergestellt werden.
Auf der Ruhrinsel im Baugebiet GI-2 besteht eine andere Situation. Hier sind Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, da aufgrund der Einbindung dieses Teilbereiches in die Freizeit- und Erholungslandschaft der Ruhrufer eine Integration von Anlagen für sportliche Zwecke sinnvoll erscheint. Somit dient die Zulässigkeit von sportlichen Nutzungen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes dem Ziel einer mit freizeitorientierten Nutzungen besetzten Ruhrzone.

5.1.4.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten

Aus Gründen der bereits mehrfach erwähnten Absicht, die vorhandenen Flächen entsprechend den Empfehlungen des Gewerbeflächengutachtens (Stadt Arnsberg, Gewerbeflächenbedarf und Gewerbestandorte) mit möglichst hochwertigen und arbeitsplatzintensiven Nutzungen zu belegen, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig. Darüber hinaus soll eine zusätzliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbereiche durch ein verstärktes Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Abendstunden, vermieden werden.

5.1.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Die Grundkonzeption zu den ´Gewerbeterrassen Wildshausen`, ein Gewerbe- und Industriegebiet zu schaffen, schließt aus Gründen der Lärmbelastung und der Altlastenproblematik grundsätzlich Wohnnutzungen aus. Da es jedoch für die weniger betriebsintensiven Zeiten sinnvoll ist, bestimmte Wohnnutzungen, z.B. für Aufsichts- und Bereitschaftsdienst, in den Industrie- und Gewerbegebieten zuzulassen, werden Ausnahmen zugelassen.
Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit persönlicher Gebundenheit an den Betrieb oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen mit unabweisbar betrieblichen Bedürfnissen zur Gebundenheit an den Betrieb sind deshalb im gesamten Planungsgebiet gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Ein zwingendes Erfordernis für eine Verbindung zwischen Betriebsablauf und Wohnnutzung muß daher nachgewiesen werden, zudem müssen die Wohngebäude oder Wohnräume mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit ("Unter einem Dach") bilden und sich ihm gegenüber in der Grundfläche und der Baumasse unterordnen.
Die Vorgaben und Besonderheiten der Kopfzone ´K` (siehe Punkt 5.1.6) und damit die erwünschte Zonierung repräsentativer, zum öffentlichen Straßenraum orientierter Teilbereiche sind zu beachten.

5.1.6 Gliederung von Teilen des Baugebietes nach Art der Anlagen , hier Kopfzone ´K`

Die mit dem Symbol ´K` bezeichneten Kopfzonen sind die gestalterisch sensiblen und zugleich städtebaulich prägenden Teilbereiche der ´Gewerbeterrassen`. Die Zonen sind für die zukünftige städtebauliche Gesamtgestalt des Gebietes und seiner Adressenbildung zum öffentlichen Raum sowie für die Wahrnehmbarkeit im Landschaftsraum der Ruhrschleife von besonderer Bedeutung. Durch gleichartige bauliche, aber auch grüngestalterische Anforderungen in den, den Übergang zum öffentlichen Straßenraum bildenden, Kopfzonen ´K´ soll ein durchgängiges und ruhiges Erscheinungsbild erzielt werden. Es besteht die Möglichkeit, bei dennoch relativ großer gestalterischer Freiheit, eine attraktive und repräsentative "Schauseite" der Betriebe zu schafffen.

Diese Zielsetzung wird durch die Beschränkung der zulässigen Art der Betriebe und Anlagen gem. § 1 (4) S. 1 Nr. 2 i.V.m. (8) BauNVO innerhalb der Kopfzonen ´K` auf Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozial-, Ausstellungs- und Verkaufsräume sowie (als Ausnahme) "privilegiertes Wohnen" für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb dieser Kopfzonen ‘K’ unterstützt, da diese ‘Anlagen’ in Form von selbständigen Gebäuden bzw. ‘vor Kopf’ integriert in Produktions- oder Lagerhallen ansprechendere Gestaltungsmöglichkeiten bieten als die Wandflächen von ausschließlich der Produktion bzw. der Lagerung dienenden Gebäuden. Zur Umsetzung der beabsichtigten Gestaltqualität sind im Punkt 5.3.1 Vorgaben für die Ausgestaltung der Wandflächen von Gebäuden in den Kopfzonen ‘K’ bzgl. der Material- und Farbauswahl aufgeführt.
Im Zusammenhang mit der qualitätvollen Ausgestaltung der Kopfzonen ‘K’ sind auch die Festsetzungen bzgl. der Höhe der baulichen Anlagen, der Baulinien, den Stellplätzen, der Einfriedungen und den Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, die in nachfolgenden Punkten erläutert werden, zu sehen.

Wichtig ist an dieser Stelle zu betonen, daß die Kombination der Festsetzungen zur differenzierten Nutzung der Kopfzonen ‘K’ mit der Festsetzung von Baulinien entlang der Haupterschließungsstraßen die Ausbildung von qualitätvoll gestalteten Raumkanten gewährleisten soll.
Obwohl auch die Errichtung von einzelnen Büro- und Verwaltungsgebäuden gem. § 8 (2) Nr. 2 planungsrechtlich zulässig ist (jedoch nur im GE-Gebiet), zielt o.g. Festsetzung in erster Linie auf die Errichtung von baulich selbständigen, jedoch im direkten Zusammenhang mit Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehenden, Gebäuden ‘vor Kopf’ der jeweiligen Produktions- und Lagerhallen ab. Unter Berücksichtigung der privaten, betrieblichen Interessen ist es jedoch ausnahmsweise zulässig, auf ein separates Büro- oder Verwaltungsgebäude zu verzichten und stattdessen diese ‘Anlagen’ in ein Produktions- oder Lagergebäude zu integrieren, welches auf der Baulinie gebaut ist. Dabei muß die Anordnung dieser ‘Anlagen’ ‘vor Kopf’ der Gebäude mit Ausrichtung zum öffentlichen Straßenraum sichergestellt werden.
Abschließend ist festzustellen, daß ein unmittelbarer Zwang zur Bebauung an der Baulinie durch die beschriebenen Festsetzungen nicht ausgeübt werden kann. Dies bedeutet, daß bei Verzicht auf die Errichtung von o.g. ‘Anlagen’ in der Kopfzone ‘K’ der Bau eines Produktionsgebäudes oder einer Lagerhalle hinter der festgesetzten Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen planungsrechtlich zulässig ist.
Die flächenhaften Pflanzgebote der nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten grünen Vorzonen innerhalb der Kopfzonen ´K´ müssen beachtet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, die mit einem Wert von 0,8 die Obergrenze nach § 17 BauNVO auschöpft, festgesetzt. Dies unterstützt zum einen eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen, zum anderen wird den Forderungen des Sanierungsgutachtens nach möglichst großflächiger Versiegelung aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen entsprochen (siehe auch Anlage I). Aufgrund der Rücksichtnahme auf das denkmalgeschützte ‘Kasino’ wird die Intensität derAusnutzung in diesem Bereich begrenzt und eine max. GRZ von 0,5 festgesetzt.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkte

Um eine angemessene Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu gewährleisten, insbesondere unter Rücksichtnahme auf das Ruhrtal, welches das Landschaftsbild im Bebauungsplangebiet prägt, wird gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und den §§ 16 und 18 BauNVO für das GE- bzw. GI-Gebiet **außerhalb der Kopfzonen ‘K’** eine maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude von 12 m festgesetzt. Zur angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse wird die Wandhöhe an der zur Bergseite hin am höchsten gelegenen Gebäudeecke gemessen. Definiert wird die Wandhöhe als der lotrechte Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut und der geplanten Geländeoberfläche, welche konkret im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt wird. Die Orientierung an dem letztendlich geplanten Geländeniveau ist aufgrund der zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abzuschätzenden Modellierungsmaßnahmen für die Baureifmachung der Grundstücke notwendig. Eine Festsetzung von Höhenpunkten ü.N.N scheidet daher aus. Gleichzeitig gewährt die o.g. Vorgehensweise ein Mindestmaß an Kontrolle über beabsichtigte Veränderungen der Geländeoberfläche im Rahmen von Neubaumaßnahmen. So sind Veränderungen der Geländeoberfläche nur im geringfügigen Ausmaß, nämlich wie zur Herstellung der Bebaubarkeit notwendig, zulässig. Die Baugenehmigungsbehörde setzt unter Beachtung dieser Vorgaben die konkrete Geländeoberfläche, die dem Bauantrag zugrunde zulegen ist, fest.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles eines repräsentativen und einheitlichen Erscheinungsbildes sowie einer der Straßenraumbreite angemessenen Raumbildung wird **innerhalb der Kopfzonen ´K`** eine Mindesttraufhöhe von 5 m und ein Höchstmaß für die Traufhöhe von 8 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt hier die mittig vor dem jeweiligen Gebäude gemessene Höhe der Oberkante der geplanten bzw. vorhandenen Straße. Die Traufhöhe definiert sich als lotrechter Abstand zwischen diesem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes.

Zur Vermeidung von wesentlichen Beeinträchtigungen des denkmalgeschützten **‘Kasinos’** durch eine gewerbliche Nutzung wird für das Baufenster des ‘Kasinos’ eine maximale Traufhöhe für Gebäude von 6 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert wie oben, der untere Bezugspunkt ist das geplante Geländeniveau (s.o. unter Bezugspunkt für Wandhöhen der Gebäude außerhalb der Kopfzonen ‘K’), gemessen an der zur Bergseite hin am höchsten gelegenen Gebäudeecke.

Eine Überschreitung der zulässigen Wand- bzw. Traufhöhen kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden topographischen oder baulichen Erfordernissen, u.a. durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsanlagen o.ä., ausnahmsweise zugelassen werden. Dies jedoch nur in dem Rahmen, in dem die städtebaulichen Zielsetzungen einer differenzierten Raumbildung und einer abgestuften Höhenentwicklung (s.o.) nicht beeinträchtigt werden.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1) BauNVO soll zum einen eine bestmögliche Ausnutzung der Bauflächen garantieren und zum anderen die Erfüllung städtebaulicher und stadtökologischer Ansprüche gewährleisten.

Die flächenhaften Ausweisungen der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von großräumig festgesetzten Baugrenzen gibt den Bauherren einen weiten Spielraum für die Anordnung der Baukörper. Lediglich an den Schnittstellen zum öffentlichen Straßenraum werden innerhalb der Kopfzonen ´K` Baulinien festgesetzt, um eindeutige Raumkanten zu definieren und somit der Forderung nach einem repräsentativen und einheitlichen Erscheinungsbild nachzukommen.

Um eine praxisnahe Nutzbarkeit der Kopfzonen ‘K’ zu gewährleisten, ist es ausnahmsweise zulässig, die festgesetzte Bebauungstiefe der Kopfzonen ‘K’ von 16,00 m zu unterschreiten. Diese Ausnahme beinhaltet gleichzeitig die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen durch Produktions- oder Lagergebäude, um den direkten Anbau von z.B. Büro- oder Verwaltungsgebäuden an diese Produktions- oder Lagergebäude zu ermöglichen. Gleichzeitig gilt für diese Produktions- oder Lagergebäude die außerhalb der Kopfzonen ‘K’ zulässige maximale Wandhöhe von 12 m.

5.2.4 Bauweise

Für das gesamte Gebiet ist eine abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise, gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO festgesetzt, d.h. es sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

5.3 Baugestaltung

5.3.1 Material- und Farbfestsetzungen für bauliche Anlagen in der Kopfzone ´K`

Aufgrund der bereits mehrfach herausgestellten besonderen städtebaulichen Funktion der Kopfzonen ´K` mit ihrer hervorzuhebenden Bedeutung für die zukünftige Gesamtgestalt des Gebietes, der Adressenbildung zum öffentlichen Raum sowie der Wahrnehmbarkeit im Landschaftsraum der Ruhrschleife werden Material- und Farbfestsetzungen für bauliche Anlagen gem. § 86 (1) Nr. 1 BauO NW getroffen. Mit den festgesetzten Materialien für die Baukörper soll ein homogenes,

freundliches und positiv wirkendes Erscheinungsbild erzielt werden. Dabei wird u.a. auch auf ortstypische Materialelemente der direkten stadträumlichen Nachbarschaften zurückgegriffen, wie z.B. der Kombination von Bruchsteinmauerwerk, weißem Putz und Holzverkleidung am Kasino, heller Putz an den bestehenden Wohnhäusern oder rötlichem Klinker an der Villa Hückler

Die Außenwandflächen der Gebäude innerhalb der Kopfzonen ‘K’ sind deshalb als

- Putzfassaden in hellen Farbtönen (RAL 9001-9003, 9010, 9016, 9018),
- Klinkermauerwerk in rötlicher Farbgebung (RAL 3000-3011),
- Kalksandsteinmauerwerk,
- Holzfassaden oder als
- Kombination aus o.g. Elementen

auszuführen.
Stahl- oder Stahlblech, Glas-, Zink- und Aluminiumkonstruktionen sind ebenfalls zulässig. Zur Gliederung der Außenwandflächen ist es außerdem zulässig, untergeordnete Flächen in anderen als in o.g. Farben/Farbtönen auszuführen.

5.3.2 Gestaltung von Werbeanlagen in der Kopfzone ´K`

Außenwerbung soll die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf sich ziehen. Dennoch soll die Werbung, deren Sinn und Zweck zur Erhaltung und Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit allgemein anerkannt ist, nicht ortsbild- und straßenraumprägend sein. So ist es insbesondere im Bereich der Kopfzonen ‘K’ aufgrund deren bereits mehrfach erläuterter besonderen städtebaulichen Bedeutung für die zukünftige Gesamtgestalt des Bebauungsplangebietes sowie zur Wahrnehmung der in Punkt 5.3.1 eingeforderten architektonischen Qualitäten geboten, maßvolle Reglementierungen für Werbeanlagen festzusetzen. Aus diesen Gründen sind Werbeanlagen gem. § 86 (1) Nr.1 BauO NW unzulässig:

- grundsätzlich in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form,
- innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes PG 1, sobald sie eine Größe von 0,50 m (Höhe) mal 1,00 m (Breite) überschreiten,
- an den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Gebäuden auf der Baulinie sobald sie eine Größe von 2,00 m (Höhe) mal 4,00 m (Breite) überschreiten,
- oberhalb der Trauflinie des als Werbeträgers zugehörigen Gebäudes,
- als Auslegerwerbung, wenn sie eine Ausladung von 1,50 m und eine Höhe von 2,00 m überschreiten.

5.3.3 Einfriedungen

Um eine unerwünschte "Abschottung" der einzelnen Grundstücke durch, z.B. hohe Steinmauern, zu verhindern und somit zumindest eine "optische" Durchlässigkeit in Form von Sichtbeziehun-

gen zu gewährleisten, sind gem. § 86 (1) Nr. 5 BauO NW nur transparente Zaun- und Gitterkonstruktionen zulässig. Um eine angemessene Gestaltung der Übergänge der privaten Flächen zum öffentlichen Straßenraum und somit die Erlebbarkeit des Straßenraumes in Verbindung mit den vorgegeben Raumkanten und den Baumpflanzungen zu gewährleisten, dürfen Einfriedungen innerhalb der mit einem Pflanzgebot (PG 1) belegten Bereiche nur als Hecke mit einer max. Höhe von 1,00 m errichtet werden

5.4 Ausschluß von Nebenanlagen und Stellplätzen

Um die Umsetzung des differenzierten Freiraumkonzeptes sicherzustellen und somit ein schleichendes Ausufern der Bebauung in die Grünbereiche zu verhindern sowie aus Gründen des Hochwasserschutzes (Ruhrinsel) dürfen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, Stellplätze im Sinne des § 12 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht errichtet werden.

5.5 Verkehrliche Erschließung

5.5.1 Äußere Erschließung

Im Zuge des Ausbaus der A-46 und der damit neuangelegten Autobahnanschlußstelle wird die Hauptanbindung für den Kraftfahrzeugverkehr über die B-7 von Süden und dann weiter über die Wildshausener Straße (Kreisstraße 13) erfolgen. Hierbei wird auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Meschede ´Am Roa` (WA-Gebiet) tangiert. Vom Arnsberger Stadtteil Glösingen erfolgt die Zufahrt über die Glösinger Straße (L-735) und die Ruhrbrücke der Wildshausener Straße.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 0-15 Gewerbeterrassen Wildshausen ist von einem externen Ingenieurbüro ein schalltechnisches Gutachten für die Kreisstraße 13 'Wildshausener Straße' erstellt worden (siehe auch Anlage II zu dieser Begründung). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Für das Untersuchungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73 ´Am Roa ` kann unter Berücksichtigung der z. Zt. bestehenden Verkehrsbelastung - bezogen auf die nächstgelegenen Wohngebäude - festgestellt werden, daß die nach dem Teilstückverfahren berechneten Beurteilungspegel bis zu 66 dB (A) tags und 58 dB (A) nachts betragen. Damit sind sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005, als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung - erheblich überschritten.

Während die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglichst eingehalten werden sollen, handelt es sich bei den Immissionsgrenzwerten der 16.BImSchV um Mindestanforderungen an der Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung.

Da mit der derzeitigen Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet aufgezeigt werden kann, daß der Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ohnehin nicht gewährleistet ist, kann im folgenden nur noch die Frage erörtert werden, inwieweit eine Zunahme der Verkehrsbelastung im Zuge der Kreisstraße 13 zu einer spürbaren Steigerung der Belästigung durch Verkehrslärm führt.

Die Erhöhung des Beurteilungspegels, mit der eine spürbare Verschlechterung der bisherigen Lärmsituation der betroffenen Grundstücke eintreten kann, läßt sich mit der Auslegung der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung - definieren. § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 1 der 16. BImSchV setzt nach dem Wortlaut eine Mindestpegelsteigerung von 3dB (A) voraus. Dieser Wert orientiert sich an der sogenannten Hörbarkeitsschwelle. Sie besagt, daß das menschliche Ohr erst Pegeländerungen von 3 dB (A) wahrzunehmen in der Lage ist; 3 dB (A) bedeuten nahezu eine Verdoppelung des Verkehrs. Durch die in der Anlage 1 zur Verordnung festgelegten Aufrundungsregel, wonach im Falle des § 1 Abs. 2 Nr. 2 die Differenz der Beurteilungspegel aufzurunden ist, ist eine Steigerung von 2,1 dB (A) jedoch bereits ausreichend. Zu beachten ist, daß die Differenz der Beurteilungspegel und nicht die jeweiligen zu vergleichenden Pegel aufzurunden sind.

Erreichen oder überschreiten die Beurteilungspegel mindestens 70/60 dB (A), so führt nach § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 bzw. § 1 Abs. 2 S. 2 jede geringfügige Verschlechterung zu einer nicht mehr hinnehmbaren Lärmbelastung. Auch eine Steigerung von 0,1 dB (A) ist bedeutsam. Die Grenzwerte von 70/60 dB (A) beruhen auf der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, daß bei Überschreiten dieser Immisionswerte ein enteignender Eingriff vorliegt.

Mit der Trend-Prognose 2010 des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe sind gegenüber dem IST-Zustand (Straßenverkehrszählung 1995) Pegelsteigerungen von 0,4 dB (A) tags und 1,1 dB (A) nachts zu erwarten. Eine spürbare Verschlechterung der bisherigen Lärmsituation der betroffenen Grundstücke wird daher nicht eintreten. Auch eine mögliche weitere Zunahme der prognostizierten Verkehrsbelastung durch den im Zusammenhang mit den Gewerbeterrassen-Wildshausen entstehenden Kfz-Verkehr (50 - 350 Kraftfahrzeuge) wird eine wesentliche Pegelsteigerung nicht herbeiführen.

Für Lärmschutzmaßnahmen nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV ist weiterhin erforderlich, daß die Erhöhung des Beruteilungspegels auf einen erheblichen baulichen Eingriff zurückzuführen ist. Die Lärmsteigerung muß ihre Ursache ausschließlich in einer baulichen Maßnahme haben. Dies bedeutet, daß die allgemeine Verkehrsentwicklung nicht berücksichtigt werden darf. Ein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen (ggf. aktiver Lärmschutz) ließe sich für die Angrenzer der Wildshausener Straße ohnehin nicht herbeiführen. Ungeachtet der für die Betroffenen ohnehin schon aufgrund der derzeitigen Verkehrsbelastung unbefriedigende Situation wurde der Planfall untersucht, welche potentielle Verkehrsdichte zum Erreichen der Grenzwerte 70/60 dB (A) - Lärmsanierung - gegeben sein muß. Danach ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge in Höhe von 3.500 Kfz/24h im Zuge der Kreisstraße 13 möglich. Die maßgebenden Lkw-Anteile wurden durch Aufrundung der Werte der Trend-Prognose mit 8 % tags und 10 % nachts in Ansatz gebracht.

Wie die Trend-Prognose des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe für das Prognosejahr 2010 belegt, wird die potentielle Verkehrsdichte von 3.500 Kfz/24h mit Abstand nicht erreicht werden. Aus schalltechnischer Sicht bestehen deshalb gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 0-15 ´Gewerbeterrassen Wildshausen` im Hinblick auf die zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Zuge der Kreisstraße 13 keine Bedenken. Auch nach Neubelegung der Gewerbeterrassen ist eine spürbare Verschlechterung der bisherigen Lärmsituation der betroffenen Grundstücke des an die Kreisstraße K 13 angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 73 ´Am Roa` (WA-Gebiet) nicht gegeben. Eine Notwendigkeit für Lärmschutzmaßnahmen läßt sich aus derzeitiger Rechtssprechung nicht herleiten.

5.5.2 ÖPNV und Gleisanschluß

Eine Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ist durch die Buslinie 371 (Arnsberg-Meschede, 1/2 Stundentakt) mit Haltestellen an der Wildshausener Straße gegeben.

Die Verbindung vom Hauptstreckennetz der Deutschen Bahn zum zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiet ist bereits während der Abbruch- und Sanierungsarbeiten auf der Betriebsfläche des ehemaligen Zellstoffwerkes fast vollständig abgebaut worden. Die zu erwartende Branchenstruktur der Betriebsneuansiedlungen der Gewerbeterrassen mit kleineren, mittelständischen Unternehmen lassen bei derzeitigem Kenntnisstand nicht erwarten, daß der Anschluß an das vorhandene Schienennetz wieder aufgenommen werden soll. Festsetzungen für einen Schienenanschluß werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen. Jedoch wird darauf hingewiesen, daß der Schienenanschluß von interessierten Gewerbetreibenden u.U. wiederhergestellt und genutzt werden kann.

Der als Sukzessionsfläche ausgewiesene Korridor parallel zur Uferpromenade der Planstraße A schließt Teile der ehemaligen Trassenführung mit ein. Es ist daher nicht ausgeschlossen, daß bei zukünftigen Änderungen der Rahmenbedingungen ein gemeinsam nutzbarer Bahnanschluss für die Gewerbeterrassen wiederhergestellt werden kann.

5.5.3 Innere Erschließung

- Ruhrinsel
Im Bereich der nördlich gelegenen 'Ruhrinsel' ist die seit Jahren bestehende private Werksstraße parallel zur Ruhr im Bebauungsplan dargestellt. Hier wird eine Festsetzung mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Arnsberg und der Versorgungsträger getroffen, um zukünftig notwendige öffentliche Wartungs- und Pflegearbeiten (Retentionsraum Ruhr etc.) der sich in großen Teilen in Privatbesitz befindlichen 'Ruhrinsel' zu gewährleisten.

- Mittlere Terrasse
Die Haupterschließung erfolgt durch die Planstraße A ´Uferpromenade`. Für die Gesamtbreite von 12,50 m ist folgende Aufteilung beabsichtigt: 6,50 m Fahrbahn+2,00 m Grünstreifen+2,50 m LKW-Stellplätze in Längsaufstellung+1,50 m Fußweg. Eine Anbindung an die Wildshausener Straße ohne Überwindung größerer Höhenversprünge ist nur an dem vorgesehenen Anschluß-

punkt in Höhe des ´Kasinos’ möglich. Die Wildhausener Straße erhält an dieser Stelle eine Linksabbiegerspur, um der Verkehrssicherheit in der Kurven- und Gefällsituation gerecht zu werden. Die festgesetzte Einfahrt befindet sich zudem in einem ausreichenden Abstand zu den bestehenden Wohngebäuden ´Brumlingsen` und verursacht somit keine unnötigen Lärmbelästigungen durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge. Der erste Erschließungsabschnitt (ohne das Westgebiet) endet mit einer Wendemöglichkeit nach EAE (Bild 35) in Höhe des östlichen Siepens.

Die Einfahrtmöglichkeit zur Wildshausener Straße, die in Dimensionierung und Querschnitt den heutigen Anforderungen an den Schwerlastverkehr gerecht werden muß, hält dabei einen zum Schutz gegen Erosionsgefahren notwendigen Abstand zur Böschungskante ´Untergraben` ein. Ergänzende Sicherungsmaßnahmen in Form von Hangbepflanzungen des im Zuge der Sanierungsmaßnahmen aufgeschütteten Hanges (Starker Geländesprung im Übergang zum ´Untergraben` bzw. zur Ruhrinsel) sind Teil des Freiraumkonzeptes und unbedingt anzulegen.
Die neue Einfahrtsituation ist nicht identisch mit der alten Anbindung des ehemaligen Zellstoffwerkes in diesem Teilabschnitt. Um den Gefahrenpunkt des unübersichtlichen Kurvenbereiches der geschwungenen und stark ansteigenden Wildshausener Straße (siehe auch Punkt 8 ´Freihalteflächen`) deutlich zu reduzieren, ist eine Trassierung der Planstraße A ´Uferpromenade` vorgesehen, die möglichst weit nach Norden zur Hangkante vordringt. Die ´Freihaltefläche` im Übergang zur Wildshausener Straße ist gem. § 9 (1) Nr. 10 von Bebauung freizuhalten und ist aus Sicherheitsgründen zudem von sichtbehindernden Aufschüttungen und Erdmassen zu befreien.

Die innere Erschließung in die Tiefe der ´Mittleren Terrasse` erfolgt über zwei Erschließungsstiche mit Wendemöglichkeit (Planstraßen B "Grüne Finger": Gesamtbreite 14,50m, mit 6,50 m Fahrbahn + beidseitig 4 m Straßenraum mit integrierten, niveaugleichen Pflanzbeeten, Mindestbreite 2 m). Grundlage für die Wendemöglichkeit bildet der "Wendehammer" für Lastkraftwagen bis 10,00 Meter Länge und 3-achsige Müllfahrzeuge der EAE 85/95. Größere LKW müssen in diesem Teilbereich auf den privaten Grundstücken wenden. Die Planstraßen B "Grüne Finger" werden als Mischverkehrsflächen ohne getrennt geführte Fußwege ausgewiesen und sind auf den modulartigen Aufbau des Gesamtgebietes abgestimmt. Diese Erschließungsstiche garantieren den Anschluß jeder einzelnen Grundstücksparzelle über einen angemessenen öffentlichen Straßenkorridor.

- Westgebiet
Die Erschließung dieses Teilgebietes erfolgt über die Planstraße A ´Uferpromenade` (2. Abschnitt) und den Brumlingser Weg.

- Obere Terrasse
Die Erschließung der südlichen Grundstücke des Bebauungsplangebietes ist über die vorhandene und ausbaufähige Erschließungsstraße Brumlingsen auf Mescheder Stadtgebiet gewährleistet.

Zusätzlich wird für die Erschließung der östlichen GE-O-Fläche, nördlich des Gebäudes Brumlingsen 40, ein Erschließungsstich mit Wendemöglichkeit (Planstraße C: Gesamtbreite 8,50 m, mit 6,50 m Fahrbahn+niveaugleiches Pflanzbeet mit 2 m Breite) angelegt. Grundlage für die Wendemöglichkeit bildet der "Wendehammer" für Lastkraftwagen bis 10,00 Meter Länge und 3-achsige Müllfahrzeuge der EAE 85/95. Größere LKW müssen in diesem Teilbereich auf den privaten Grundstücken wenden.

In Ergänzung zu den in den Straßenquerschnitten integrierten Fuß- und Radwegen innerhalb der Planstraße A, Brumlingsen sowie Brumlingser Weg besteht die Möglichkeit, separate Fuß- und Radwege im Bereich der Siepen oder den ehemaligen Regenrückhaltebecken (in Verbindung mit den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) auszuweisen, z.B. wenn die Stadt Eigentümerin dieser Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen wird oder ein Geh- und Fahrrecht grundbuchrechtlich gesichert wird.

5.5.4 Ruhender Verkehr

Kunden-, Betriebsinhaber- und Besucherparkplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Umsetzung des differenzierten Freiraumkonzeptes zu garantieren. Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur optischen Aufwertung wird das Anpflanzen von Bäumen auf den Stellplatzanlagen empfohlen.
Da eine Konzentration von Stellplätzen in den Kopfzonen der Ausbildung von räumlich gefaßten Straßenräumen durch eindeutige Raumkanten entgegensteht, dürfen Stellplätze innerhalb der Kopfzonen ´K` gem. § 12 (6) BauNVO nicht mehr als 20 % der grundstücksbezogenen Fläche einer Kopfzone ´K` einnehmen. Das Freihalten der Pflanzflächen in der Vorzone ist zu beachten (siehe auch Punkt 6.3).

Die Planstraße A ´Uferpromenade` sowie die ausgebaute Straße ‘Brumlingsen’ werden eine begrenzte Anzahl von öffentlichen PKW-Stellplätzen aufnehmen. Zusätzlich sollen innerhalb der Planstraße A einige LKW-Stellplätze ausgewiesen werden.

5.5.5 Grundstücksein- und -ausfahrten

Zur Vermeidung überdimensionierter Zufahrten, die weit über die notwendige Zufahrtsfläche für die Betriebe hinausgehen und somit der Ausbildung von räumlich gefaßten Straßenräumen durch eindeutige Raumkanten entgegenstehen und zur Minimierung der Versiegelung der "grünen" Vorzonen, wird für die Anschlüsse der Industrie- und Gewerbegebietsgrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, daß je Grundstück bzw. je Betriebsansiedlung nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 8,00 Metern zulässig ist . Aus erschließungstechnischen Gründen sind jedoch für Grundstücke mit einer straßenseitigen Grundstücksfront von mehr als 60,00 Metern sowie zusammengeschalteten Grundstücksparzellen, zwei getrennte Zufahrten von jeweils max. 8,00 Metern Breite zulässig. Desweiteren können gemeinsam genutzte Zufahrten benachbarter Grundstücke bis zu einer Breite von 10,00 m angelegt werden.

Stellplatzzufahrten innerhalb der Kopfzonen ‘K’ werden nicht auf die o.g. zulässige Zahl der Grundstückszufahrten angerechnet, da eine Trennung dieser Zufahrten aus erschließungstechnischen Gründen sinnvoll sein kann.

In den Erschließungsstichen in die Tiefe der Grundstücke der ´Mittleren Terrasse` (Planstraßen B "Grüne Finger" in Nord-Süd-Richtung) werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt. Diese Festsetzung soll die städtebauliche Gesamtsituation und den überwiegenden gebietsgliedernden "Grüncharakter" dieser Erschließungsstiche durch Festsetzung von Baumstandorten im öffentlichen Raum und weiteren freiraumplanerischen Festsetzungen nach § 9 (1), Nr. 25a BauGB (siehe auch Punkt 6.3) auf den privaten Grundstücksteilen unterstützen.

Um die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz zu gewährleisten, sind Grundstücksein- und ausfahrten innerhalb der flächenhaften Pflanzgebote (PG 1), unter Beachtung o.g. Vorgaben, grundsätzlich zulässig.

6. Berücksichtigung ökologischer Belange

6.1 Bestandssituation

Das Bebauungsplangebiet stellt sich heute als "Insellage" ohne direkten Anschluß an Siedlungszusammenhänge der Städte Arnsberg und Meschede dar. Die Freiraumstruktur ist im wesentlichen durch den Verlauf der Ruhr sowie durch die vorhandene Topographie geprägt.
Im Ruhrtal liegen die Überschwemmungsgebiete, die im weiträumigen Verlauf im Umfeld des Plangebietes zum größten Teil noch als Weideflächen genutzt werden. Die als ´Ruhrinsel` bezeichneten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden am Rand der Hochwasserzone noch von der alten Villa ´Hückler` und dem dazugehörigen Garten mit seinem auffälligen Baumbestand geprägt. Die ´Mittlere Terrasse` war das zentrale Grundstück des ehemaligen Zellstoffwerkes. Die ´Obere Terrasse` bildet den Übergang zum Mescheder Stadtgebiet und schließt die Bereiche der ehem. Werkswohnungen mit den ehemaligen Rückhaltebecken ein. Richtung Westen schließen sich offene Wiesen- bzw. Weideflächen mit zwei kleinen, zum Teil verrohrten Siepen an.

6.2 Eingriffsbilanzierung

Als Ausgangspunkt der Bewertung wird der Zustand der Fläche nach der Sanierung (Zustand März 1995) festgehalten. Um dem sanierten Zustand gegenüber der ursprünglichen Situation (mit allen Werksanlagen, Gebäuden etc.) Rechnung zu tragen, wurden in Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt und der Unteren Landschaftsbehörde folgende Änderungen gegenüber der Bewertungstabelle des Hochsauerlandkreise (HSK) festgelegt:

- alle sanierten Flächen werden nicht wie in der Bewertungstabelle des HSK als wassergebundene Flächen mit dem Wertfaktor 1 angesetzt, sondern wie versiegelte Flächen mit dem Wertfaktor O gerechnet;
- die ehemaligen Rückhaltebecken auf der 'Oberen Terrasse' werden als technische Anlagen angesehen und daher als Biotoptyp "naturferne Gewässer" mit dem Wertfaktor 6 gerechnet;
- die ehemalige Kläranlage (Klärbecken) auf der ´Ruhrinsel` wird als versiegelte Fläche mit dem Wertfaktor 0 gerechnet;

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Neuplanung werden zu 80 % als versiegelte Flächen mit dem Wertfaktor 0 gerechnet und zu 20 % mit dem Wertfaktor 2 gerechnet.

Die Flächenermittlungen der Eingriffsbewertung berücksichtigt nur die Flächen der ´Gewerbeterrassen`, auf denen ein tatsächlicher Eingriff vorbereitet wird. So werden z.B. große Teilbereiche der Ruhrinsel oder des ehemaligen Bahndammes aufgrund der nicht vorhandenen Eingriffsintensität (natürliche Entwicklung vor und nach dem Eingriff) nicht in die Bilanzierung aufgenommen. Ein direkter Vergleich mit der Flächenbilanz des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ´O-15 Gewerbeterrassen Wildshausen` (siehe auch Punkt 14) ist deshalb nicht gegeben.

Flächenanteile vor dem Eingriff:

Fläche	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
0,38 ha	versiegelte Fläche (Gebäude)	0	0
3,39 ha	versiegelte Fläche (überbaubare Fläche B-Plan Brumlingsen bei GRZ 0,7)	0	0
0,31 ha	versiegelte Fläche (Klärbecken)	0	0
8,89 ha	versiegelte Fläche (Sanierungsflächen)	0	0
0,53 ha	wassergebundene Flächen	1	0,53
1,45 ha	teilversiegelte Flächen (nicht überbaubare Fläche B-Plan Brumlingsen bei GRZ 0,7)	2	2,90
1,16 ha	Grünland in intensiver Nutzung	4	4,64
0,72 ha	Ruderalflora auf gestörten, nährstoffreichen Standorten	4	2,88
0,99 ha	Hausgärten	4	3,96
1,01 ha	naturferne Gewässer (Rückhaltebecken)	6	6,06
1,31 ha	naturnahe Grünanlagen, alte Ziergärten (Villengarten)	8	10,48
1,50 ha	gut strukturierte Feldgehölze, Baumgruppen mit relativ hoher Fernwirkung	8	12,00
0,12 ha	naturnahe Gewässer (Siepen)	9	1,08
21,76 ha	**Biotoppunkte gesamt:**		**44,53**

Flächenanteile nach dem Eingriff:

Fläche	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
12,36 ha	versiegelte Fläche (überbaubare Fläche bei GRZ 0,8)	0	0
3,09 ha	teilversiegelte Flächen (nicht überbaubare Fläche bei GRZ 0,8)	2	6,18
1,70 ha	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche privat / öffentlich)	0	0

0,02 ha	Regenklärbecken mit befestigtem Ufer	3	0,06
0,21 ha	Neupflanzung von 70 Bäumen talseitig (30 qm/Baum)	4	0,84
0,60 ha	Streuobstwiese, neu angelegt	6	3,60
0,86 ha	Brachfläche neu (Sanierung Rückhaltebecken+Umgebung)	7	6,02
0,95 ha	naturnahe Grünanlagen, alte Ziergärten (Villengarten)	8	7,60
1,00 ha	gut strukturierte Feldgehölze, Baumgruppen mit relativ hoher Fernwirkung	8	8,00
0,97 ha	naturnahe Gewässer und Feuchtwiesen (Siepen neu))	8	7,88
21,76 ha	**Biotoppunkte gesamt:**		**40,18**

Der Eingriff findet vorwiegend auf Brachflächen und Weideflächen statt. Vorhandene Gehölzelemente werden nur im Bereich zwischen den Siepen, nördlich des Gebäudes Brumlingsen 40 sowie durch die ausgewiesenen Baufenster innerhalb der Gärten um das Kasino bzw. die Villa Hückler in Anspruch genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine zukünftige Nutzung in Form Bauflächen und dazugehörigen Erschließungsflächen auf ca. 55 % der Plangebietsfläche. Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die Aufwertung der verbleibenden Freiflächen im Zusammenhang mit eingriffsmindernden Maßnahmen, wie z.B. dem Erhalt wertvoller Vegetationsbestände, stadtgestalterischen Grünfestsetzungen oder der Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude, weitestgehend ausgeglichen.
So verbleibt nach der Umsetzung des in Punkt 6.3 erläuterten Freiraumkonzeptes ein Biotoppunktedefizit von 4,35 Punkten. Die Stadt Arnsberg hält dieses Defizit nach Abwägung mit den übrigen Belangen für akzeptabel und die Belange von Natur und Landschaft für angemessen berücksichtigt.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt, wie bereits erwähnt, durch die Umsetzung des unter Punkt 6.3 erläuterten Freiraumkonzeptes. Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8a Abs. 1 S. 4 BNatSchG erfolgt für die gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a+b BauGB festgesetzten Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen , Erhaltungsflächen (hier nur der Grunderwerb) sowie der Pflanzgebote in Form von Baumpflanzungen durch eine sog. 'Sammelzuordnung'. Dabei werden sämtliche festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen allen Baugrundstücken zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt die jeweils zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Kosten werden überschlägig auf die einzelnen Grundstückseigentümer übertragen. Vorab ist von diesen Kosten jedoch der Anteil für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der für den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen benötigt wird (ca. 9,4 % gem. dem Anteil der Verkehrsflächen an der Gesamtheit der Bau- und Verkehrsflächen), auszuscheiden und den Erschließungskosten zuzurechnen.

6.3 Freiraumkonzept

Für das Plangebiet ist das vom Rat der Stadt Arnsberg in seiner Sitzung am 07.10.1992 beschlossene Umweltqualitätsziel "Naturnahe Durchgrünung und Pflege gewerblicher Flächen" als Bewertungsmaßstab von besonderer Bedeutung. Der Bebauungsplan sieht eine Reihe von Maßnahmen und Festsetzungen vor, die im direkten Zusammenhang zur Zielsetzung einer adäquaten Berücksichtigung der ökologischen Belange zu sehen sind und somit zur Umsetzung des o.g. Zieles beitragen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist ein Grundgerüst von wertvollen Vegetationsbeständen vorhanden, welches als Basis für die ökologische Entwicklung des Gebietes über Erhaltungsgebote (EG 1-5) gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert wird. Als prägendes, lineares Element ist hier der Baumbestand am Böschungssprung zwischen Planstraße A und dem ´Untergraben` (EG 4) zu nennen. Zusätzlich sollen auch die schon vorhandenen Vegetationsbestände der Ruhraue und der ehemaligen Bahndammflächen weiterhin der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben (EG 3 und 5). Ergänzt werden diese Elemente durch wertvolle punktuelle Vegetationsbestände in Form der naturbelassenen, ehemaligen Ziergärten mit Solitärbäumen und einer Streuobstwiese um die ´Villa Hückler` (EG 1 und 2).

Die beschriebenen vorhandenen Vegetationsbestände werden durch die gezielte qualitative Aufwertung vorhandener bzw. die Anlage neuer Grünbereiche sinnvoll zu einem Biotopverbund ergänzt. Im Bebauungsplan geschieht dies durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (A 1 - A 5) in Verbindung mit stadtgestalterischen Grünfestsetzungen in Form von Pflanzgeboten gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (PG 1 und Einzelbaumpflanzungen).

Durch die Renaturierung der Siepen (A 4.1+4.2) werden lineare Vegetationsstrukturen mit Nord-Süd-Ausrichtung geschaffen, die gleichzeitig durch das direkte Angrenzen an die Planstraße A ‘Uferpromenade’ mit weiteren, in Ost-West-Richtung verlaufenden, linearen Grünstrukturen (PG 1 und Baumpflanzungen innerhalb/außerhalb des Straßenraumes) vernetzt werden. Eine weitere wichtige ökologische wie auch landschaftsbildprägende Maßnahme stellt die Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes am Böschungssprung ‘Untergraben’ bis hin zur Wildshausener Straße dar (A 1). Im Zusammenspiel mit der Wiesenfläche (A 2.1), der Ruhraue (EG 3) und den ehemaligen Bahndammflächen (EG 5) entsteht hier ein ökologisch wichtiger, zusammenhängender Freiraumbereich, welcher zusätzlich den städtebaulich und stadträumlich notwendigen Abstand der Gewerbebauung von der Ruhr gewährleistet und gleichzeitig einen qualitativ hochwertigen Übergang schafft. Ein wenig separat gelegen, aber aufgrund der Größe Biotopfunktionen entwickeln könnend, werden die ehemamligen Regenrückhaltebecken nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen renaturiert (A 5). Durch das Angrenzen mehrerer Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, welche nicht überbaut werden dürfen, ist auch für diese Fläche eine Vernetzung mit den umgebenden Grünbereichen möglich. Die ökologisch wertvollen Streuobstwiesen vervollständigen das Biotopnetz. Gleichzeitig unterstützen sie eine ansprechende Gestaltung und Präsentation der ‘Gewerbeterrassen Wildshausen’ zur Wildshausener Straße hin (EG 1 und A 3.2) und gestalten den Übergang zur freien Landschaft im Westen (A 3.1).

Die mit flächenhaften Erhaltungsgeboten belegten Bereiche werden aus planungsrechtlichen Gründen mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB unterlegt. Über die Eigentumsfrage der ‘Maßnahmenflächen’ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird erst in der Re-

alisierungsphase entschieden, jedoch wird grundsätzlich auf eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche verzichtet, da (evtl. mit Ausnahme von Fuß- und Radwegen) das Freiraumkonzept eine großflächige, öffentliche Zugänglichkeit nicht vorsieht.

6.3.1 Einzelfestsetzungen

Zur besseren Übersicht und zum besseren Verständnis werden im Folgenden alle flächenhaften und punktuellen Maßnahmen noch einmal stichpunktartig aufgeführt und erläutert.

Auf allen Flächen sind Maßnahmen, die den jeweiligen Zielsetzungen entgegenwirken, insbesondere Düngung und der Einsatz von Pestiziden, zu unterlassen. Gleichzeitig sind die Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Es sind ausschließlich einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden.

Grundsätzlich sind Grundstückszufahrten innerhalb der flächenhaften Pflanzgebote (PG 1) zulässig. Sowohl die Bepflanzungen innerhalb dieser Pflanzgebotsflächen als auch die Baumpflanzungen innerhalb und außerhalb der Verkehrsflächen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Dies beinhaltet gleichzeitig die Zulässigkeit von geringfügigen Verschiebungen der festgesetzten Baumstandorte im Rahmen der Realisierungsphase.

6.3.1.1 Pflanzgebote (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

- **Einzelbaumstandorte innerhalb der Planstraßen A + B sowie nördlich der Planstraße A**

Innerhalb der Straßenräume sowie nördlich der Planstraße A 'Uferpromenade' sind an den vorgegebenen Standorten einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Um ein Mindestmaß an Raumwirkung schon direkt nach dem Anpflanzen sicherzustellen, müssen die Bäume einen Stammumfang von mind. 18 cm - gemessen in 1,00 m Höhe über der Bodenoberfläche - ausweisen. Es sind Bäume mit kegel- oder säulenförmiger Krone anzupflanzen, damit eine Behinderung des LKW-Verkehrs durch die Pflanzungen vermieden wird. Es werden folgende Baumarten empfohlen:
Säuleneichen (Quercus robur 'Fastigiata'), Säulenhainbuchen (Carpinus betulus 'Fastigiata') oder Stieleichen (Quercus robur)

- **Private Vorzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (PG 1)**

Die mit PG 1 gekennzeichneten privaten Grünflächen besitzen als Vorzonen der Grundstücksflächen zum öffentlichen Raum eine besondere Bedeutung für die Gestaltung des Straßenraumes und dessen Raumwirkung. Um eine angemessene Gestaltung sicherzustellen, sind diese Vorzonen bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (siehe auch Punkt 5.5.5) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölze) anzulegen. Als Einfriedungen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. und dauerhaft zu unterhalten.

6.3.1.2 Erhaltungsgebote

Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG werden folgende Erhaltungsgebote festgesetzt:

- **Streuobstwiese (EG 1) und Garten (EG 2)**

Die privaten Grünflächen der ´Villa Hückler` besitzen sowohl wertvolle ökologische Qualitäten als auch eine hohe Bedeutung für die stadtgestalterische und naturräumliche Einbindung der ‘Gewerbeterrassen’ in die Ruhrschleife. Deshalb sind sie entsprechend ihrem Charakter als naturbelassener alter Ziergarten mit solitären Großbäumen (EG 2) und als Streuobstwiese (EG 1) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Solitärbäume sind durch standortgerechte, einheimische Nachpflanzungen, z.B. durch Kastanien, Linden oder Erlen, zu ersetzen.

- **Sukzession Ruhraue (EG 3) und Bahndamm (EG 5)**

Die Fläche im nördlichen Teilgebiet der Gewerbeterrassen, auf der ´Ruhrinsel`(EG 3), ist weiterhin der natürlichen Entwicklung (Sukzession) eines Auen- bzw. Flußuferbereiches zu überlassen. Ebenso sind die Flächen der alten Bahndämme und Teile der natürlichen Ufervegetation der Ruhr im nordwestlichen Teilabschnitt des Plangebietes der natürlichen Wiederbegrünung (Sukzession) zu überlassen.

- **Vegetationsbestand Böschungssprung ‘Ruhrinsel (EG 4)**

Der gebietsgliedernde und landschaftsbildprägende Vegetationsbestand des westlichen Teiles des Böschungssprunges zur ‘Ruhrinsel’ ist aufgrund seiner besonderen landschaftsbildprägenden Bedeutung sowie seiner gebietsgliedernden Funktion dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG werden folgende Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen:

- **Weiterentwicklung Vegetationsbestand Böschungssprung ‘Ruhrinsel’ (A 1)**

Zur Unterstützung der gebietsgliederenden Funktion und der landschaftsbildprägenden Bedeutung des Böschungssprunges zur ‘Ruhrinsel’ soll der ehemals überbaute Bereich in Anlehnung an den westlich angrenzenden Vegetationsbestand (siehe auch EG 4) fortentwickelt werden.

- **Wiesen (A 2.1+2.2)**

Im Rahmen der Entwicklung eines großflächigen, zusammenhängenden Freiraumbereiches ist die Fläche nördlich der Planstraße A (A 2.1) als Wiese in extensiver Bewirtschaftung zu entwickeln. Die Ausweisung der Wiesenfläche im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Wildshausener Straße (A 2.2) ist in erster Linie verkehrssicherheitstechnisch begründet (siehe auch Punkt 8), insbesondere Baumpflanzungen sin hier unzulässig.

- **Streuobstwiesen (A 3.1+3.2)**

In Anlehnung an die vorhandene, optisch ansprechende Präsentation der ‘Gewerbeterrassen’ zur Wildshausener Straße in Form der Streuobstwiese hinter der Villa ‘Hückler’ wird auch der Einmündungsbereich der Planstraße A in die Wildshausener Straße durch die Ausweisung einer Streuobstwiese anspruchvoll gestaltet (A 3.2). Durch die Festsetzung einer Streuobstwiese als westlicher Abschluß des Bebauungsplangebietes wird der Übergang zur freien Landschaft angemessen berücksichtigt (A 3.1).

- **Siepen (A 4.1+4.2)**

Die Flächen sind durch Renaturierung der derzeit verrohrten Siepen als Feuchtbiotope, unter Beachtung des vorhandenen Vegetationsbestandes, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sie übernehmen wichtige Verbindungsfunktionen innerhalb eines Biotopverbundsystems. Durch die Eintragung entsprechender Baulasten ist die Führung von Fuß- und Radwegen durch die Siepen möglich.

- **Renaturierung Regenrückhaltebecken (A 5)**

Nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen ist eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern in Abstimmung mit der Sanierungsplanung vorzunehmen. Der Böschungssprung zur Mittleren Terrasse wird abgeflacht und ebenfalls begrünt. Durch die Eintragung entsprechender Baulasten in Verbindung mit der Nutzung angrenzender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist die Führung von Fuß- und Radwegen möglich.

7. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung ist durch die bereits vorhandenen und ausbaufähigen Anschlüsse und die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Die Entwässerung der Gewerbeterrassen erfolgt im Trennsystem. Da aufgrund des ehemaligen Altstandortes eine Versickerung auf dem Gelände ausgeschlossen werden muß, soll das Regenwasser zukünftig über ein Regenklärbecken getrennt gesammelt werden. Hierfür wird eine Fläche von 10,00 m x 20,00 Metern im Bereich der ´Uferpromenade` vorgehalten.

7.2 Gasleitungen

Im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes an der Stadtgrenze zum Stadtgebiet von Meschede verläuft eine Mitteldruck-, und Ferngasleitung. Die Trassenführung liegt in Teilbereichen unter dem Brumlingsener Weg sowie im Bereich des Pflanzgebotes PG 1. Der durch ein Leitungsrecht gesicherte 2,00 m breite Schutzstreifen verläuft ebenfalls innerhalb des Pflanzgebotes PG 1. Die Trassenführungen sind in ihrem ungefähren Verlauf nachrichtlich gekennzeichnet.

7.3 Stromversorgung

Zur ausreichenden Versorgung der ´Gewerbeterrassen Wildshausen` mit elektrischer Energie werden zwei Standorte für 10-kV Ortsnetzstationen der VEW festgesetzt. Die festgesetzten Grundstücke haben eine Größe von 9,50 m x 12,00 m und eine direkte Zuwegungsmöglichkeit zum öffentlichen Straßennetz.

7.4 Richtfunktrasse

Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Auf die geplanten Nutzungen ergeben sich keine Auswirkungen.

8. Freihalteflächen

Im Einmündungsbereich der Planstraße A ´Uferpromenade` in die Wildshausener Straße (K-13) sind besondere Sicherheitsvorkehrungen notwendig. Die Einmündung liegt in einer schwer einsehbaren Kurvensituation. Gleichzeitig besitzt die Wildshausener Straße an dieser Stelle ein starkes Gefälle.
Gemäß § 9 (1), Nr. 10 BauGB wird im Haupteinfahrtsbereich an der Wildshausener Straße (K-13) eine Fläche festgesetzt, die langfristig von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen freizuhalten ist. Zusätzlich ist diese Fläche im Zuge der Erschließungsmaßnahmen von Böschungen und Erdmassen freizuräumen. Die Einsehbarkeit zur Wildshausener Straße (K 13) ist dabei von der fertigen Straßenausbauhöhe der Planstraße A ´Uferpromenade` abhängig. Die notwendigen Abgrabungen haben sich entsprechend daran zu orientieren.

Gleichzeitig ist eine Nutzung der Fläche als Wiese in extensiver Bewirtschaftung (A 2.2) festgesetzt. Baumpflanzungen sind unzulässig, da sie die notwendigen Sichtflächen beeinträchtigen könnten. Diese Fläche sollte in den Besitz der Stadt Arnsberg übergehen. So würde die dauerhafte Unterhaltung sichergestellt werden und eine Sichtbehinderung durch Vegetation ausgeschlossen werden.

Da aufgrund der dargestellten differenzierten Festsetzungen für die Fläche die verkehrssicherheitstechnischen Belange erfüllt werden, wird auf die zusätzliche Darstellung einer Anfahrtsichtlinie verzichtet. Es wird darauf hingewiesen, daß zur eindeutigen Darstellung der Planinhalte gem. § 2 (2) PlanV 90 ein neues Planzeichen entwickelt worden ist. Es stellt eine Kombination von Darstellungen nach Ziffer 13.1 PlanV 90 (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und Ziffer 15.8 PlanV 90 (Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) dar.

Diese Festsetzungen befreien nicht von der Überprüfung des Gefährdungspotentials durch die Genehmigungsbehörden. Weitere verkehrstechnische Maßnahmen, wie etwa deutliche Ge-

schwindigkeitsreduzierungen auf der Wildshausener Straße (K 13) und die Integration einer Linksabbiegerspur sind in die Planung einzubeziehen. Die Planstraße A ´Uferpromenade` muß auf jeden Fall ein Stopschild bei der Ausfahrt in Richtung Wildshausener Straße (K 13) erhalten.

9. Belastungsflächen

Aufgrund bestehender Übernahmeverpflichtungen werden die ausgewiesenen Grünbereiche in das Eigentum der Stadt Arnsberg übergehen. Deshalb ist in diesen Bereichen auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten verzichtet worden.

- ´Ruhrinsel`
Die bestehende private Erschließungsstraße auf der ´Ruhrinsel` wird gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Arnsberg und der Versorgungsträger belegt. Hiermit werden Kontroll-, Wartungs- und Pflegearbeiten im Zusammenhang mit der ehemaligen Werkskläranlage, der Retentionsflächen der Ruhr, der Grünbestände und des westlichen Untergrabens (Wehrstufe) sowie der Bau eines Durchlasses durch den Damm der Werksstraße zur frühzeitigen Beschickung der o.g. Retentionsfläche ermöglicht.

- ´Mittlere Terasse` und ´Westgebiet`
Um die Ver- und Entsorgung der ´Oberen Terrasse` (Teilbereich mit den bestehenden Werkswohnungsgebäude und den ehemaligen Rückhaltebecken) zu gewährleisten werden im Bebauungsplan gemäß § 9 (1), Nr. 21 BauGB größtenteils nicht überbaubare Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Arnsberg und der Versorgungsträger von der Oberen Terrasse zum Straßenkorridor der "Grünen Finger" (Planstraßen B) vorgesehen. Zusätzlich werden in drei Bereichen überbaubare Leitungsrechte zugunsten o.g. Begünstigter zur Ableitung von Regen- bzw. Sickerwässer ausgewiesen.
Im Westgebiet werden ebenfalls gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Sicherung der Ver- und Entsorgung aller Baugrundstücke festgesetzt. Auch diese Rechte werden zugunsten der Stadt Arnsberg und der Versorgungsträger festgesetzt.

- ´Obere Terrasse` (Bereich mit Tiefendrainage)
Die ehemaligen Rückhaltebecken IV und V der ´Oberen Terrasse` werden im Zuge des laufenden Sanierungsverfahrens zur Einlagerung von zinkverunreinigtem Bodenmaterial und zum Wiedereinbau der gepreßten und entwässerten Sulfitschlämme aus den Teichen selbst, den ehem. Klärbecken und dem Untergraben verwendet (siehe auch Punkt 12 und Anlage I). Unabhängig von diesen durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen wird südlich der ehemaligen Rückhaltebecken das von Süden anströmende, nicht verunreinigte Grund- und Sickerwasser durch eine Tiefendrainage abgeführt. Kurzfristig wird dieses saubere Wasser über die Tiefendrainage zunächst in die Kanalisation abgeleitet. Langfristig ist eine Einleitung in den öffentlichen Grünbereich mit Siepen geplant.
Der überbaubare Bereich der Tiefendrainage wird auf den privaten Grundstücksflächen der GE-0-Gebiete mit einem Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadt Arnsberg und der Versorgungsträger belegt. Für den nicht überbaubaren Bereich der Tiefendrainage auf den

privaten Grundstücksflächen der GE-0-Gebiete wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadt Arnsberg und der Versorgungsträger festgesetzt.
Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung wird desweiteren ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Verlängerung der Planstraße C festgesetzt.

10. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

10.1 ´Kasino`

Das ´Kasino` ist ein wichtiges Beispiel für die Industriealisierungsgeschichte im Umfeld der Gewerbeterrassen-Wildshausen. Der entsprechenden Schutzwürdigkeit ist mit der Eintragung in die Denkmalliste (am 07.03.1997) Rechnung getragen worden.
Entsprechend der planerischen Zielsetzung zur Ausweisung von Gewerbe- bzw. Industrieflächen wird für das ‘Kasino’ und dessen Umfeld eine GE-Ausweisung vorgenommen (z. Zt. wird das ‘Kasino’ von einem neuen Nutzer schon gewerblich genutzt). Das ‘Kasino’ hat aufgrund seiner ansprechenden architektonischen Gestaltung eine Vorbildfunktion für eine zukünftige Bebauung an dieser exponierten Stelle des Plangebietes, dem direkten ‘Entreebereich’ zu den ‘Gewerbeterrassen’. Die Festsetzung einer max. Traufhöhe der Gebäude von 6 m in Verbindung mit einer max. Überbaubarkeit von 50 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,5) soll gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Solitärbaus ‘Kasino’ durch eine unangemessene Höhenentwicklung sowie ein direktes Heranrücken neuer Gebäude verhindern. Die ausgewiesenen Baugrenzen kommen erst bei einem Abgang des Kasinogebäudes zum Tragen. Sie sollen einen ausreichenden Abstand der Gebäude zur Wildshausener Straße gewährleisten.

10.2 Bodendenkmäler

Es besteht zudem die Möglichkeit, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler bzw. kultur- und natur geschichtliche Bodenfunde entdeckt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften in solchen möglichen Einzelfällen wird im Bebauungsplan hingewiesen (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Wesffalen).

11. Hochwasserschutz und wasserwirtschaftliche Belange

Der nördliche Teil der Gewerbeterrassen, die ´Ruhrinsel`, befindet sich zum Teil nur wenige Meter über dem Ruhrniveau. Im Bebauungsplan ist die Überschwemmungsgefahr durch die Kennzeichnungen der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete gekennzeichnet.

Die Bebaubarkeit beschränkt sich auf den westlichen, höherliegenden Teilbereich der ´Ruhrinsel`. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich sind Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen (siehe auch Punkt 13). Die Bebaubarkeit darf hinsichtlich des Retentionsvolumens keine Verschlechterung gegenüber dem Altzustand zu Zeiten des Zellstoffwerkes verursachen.

Unter Auswertung alter, vorhandener bzw. geplanter Niveauhöhen und der jeweils aufstehenden Gebäudesubstanz wurde -unter Annahme der vom Ruhrverband ermittelten höchsten Hochwasserwerte- folgendes Retensionsvolumen (cbm) ermittelt:

1883 - Ruhrinsel frei von jeglicher Bebauung und Anschüttung ca. 122.000 cbm
1990 - weitgehend gewerbliche Nutzung durch das Zellstoffwerk ca. 79.600 cbm
1995 Ruhrinsel nach Gebäudeabbruch (einschließlich Fundamente)
ca. 100.800 cbm
zukünftig (maximale Ausschöpfung planungsrechtlicher Möglichkeiten)
ca. 78.500 cbm

Durch Absenkungen im Bereich der ehemaligen Werkskläranlagen werden ca. 12.200 cbm Stauvolumen hinzugewonnen, so daß sich gegenüber der bisherigen Nutzung als Zellstoffwerk eine Vergrößerung des Stauraumes um ca. 11.000 cbm ergibt. Ein Durchlass an der Werksstraße soll die frühzeitige Beschickung der Retentionsfläche ermöglichen.

Der Untergraben der ´Ruhrinsel` soll zukünftig erneut wasserwirtschaftlich genutzt werden können. Der neue Grundstückseigentümer hat die Wasserkraftanlage bereits wieder aufgebaut. Nachdem auch der Obergraben vollständig wiederhergestellt worden ist, ist die Inbetriebnahme für Herbst 1998 geplant. Als planerische Vorbereitung für ein solches Vorhaben wird nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB eine Fläche für die Wasserwirtschaft, hier: Zweckbestimmung Wasserkraftnutzung ´Untergraben- und Obergraben`, festgesetzt. Die Ausweisung greift dabei den ursprünglichen Verlauf des Grabens einschließlich eines notwendigen Korridors für einen neuen Damm auf.

12. Altlasten

12.1 Sanierungsgutachten

Mit Ingenieurvertrag vom 22. Juni 1992 ist das Ingenieurbüro BRG (Rummel, Gröblingshoff & Partner mbH) von der LEG als Sanierungsgutachter mit den Abbruch- und Baureifmachungsmaßnahmen auf dem Gelände beauftragt worden.
Die Sicherungs- und Sanierungsarbeiten (siehe auch Anlage I) umfaßten u.a.:

12.1.1 ´Ruhrinsel` (Geländeabschnitt 1)

Der Geländeabschnitt umfaßt den Bereich der Ruhrinsel mit Produktionsstätten der Zellstoffwerke einschließllich Ober- bzw. Untergraben.

Die ehemaligen Produktionsstätten des Zellstoffwerkes sind ober- und unterirdisch abgebrochen worden. Die recyclingfähigen Abbruchmaterialien der nördlich des Untergrabens befindlichen Gebäude des Zellstoffwerkes wurden aufbereitet und lagenweise verdichtet zurückgebaut, während die verunreinigten Abbruchmaterialien fachgerecht entsorgt wurden. Das angefallene, nicht

verunreinigte Material des Abbruchs wurde zur Modellierung der Werksdeponie eingesetzt. Die Untergrunduntersuchungen im Bereich der Werkskläranlage (Ruhrinsel) ergaben in Hinblick auf die geplante Anlegung von Grünflächen für die Nutzergruppen (Freizeitnutzer) keine Gefährdung über den Gefahrenpfad Boden.
Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen der Werkskläranlage (Ruhrinsel) wurden die Wässer der hier vorhandenen Langabsatzbecken und Klärteiche über eine Abwasserleitung der Kläranlage des Ruhrverbandes zugeführt. 1000 m 3 kohlenwasserstoffverunreinigte Sulfitschlämme werden in die Rückhaltebecken IV und V (Obere Terrasse) eingebaut. Anschließend werden die Beckensohlen der leergepumpten Klärbecken geöffnet, die Beckenwände eingerissen, mit natürlichen Bodenmaterialen verfüllt und mit bindigem Boden abgedeckt.
Durch den Rückbau der ehemaligen Werkskläranlage (Klär- und Langabsetzbecken) und Anschluß der Werksdrainagen an die Kläranlage des Ruhrverbandes wird der weitere Eintrag von verunreinigten Sickerwässern in den Grundwasserleiter unterbunden.

Der Untergraben, dessen Sohlensediment ausgekoffert worden ist, wird nach Durchführung aller Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen über den Kluftgrundwasserleiter über einen befristeten Zeitraum geringe Restmengen verunreinigtes Wasser aufnehmen. Jedoch wird durch die Wiederinbetriebnahme der Wasserkraftanlage die Frischwasserzufuhr erhöht und diese geringe organische Belastung noch weiter reduziert.

12.1.2 ´Mittlere Terrasse` (Geländeabschnitt 2)

Dieser Geländeabschnitt umfaßt das Gebiet der ehemaligen Produktionsstätten des Zellstoffwerkes einschließlich Hackerei/Holzplatz, die ehemaligen Rieselfelder und den unversiegelten westlichen Bereich.

Die ehemaligen Produktionsstätten auf der ´Mittleren Terrasse` wurden ober- und unterirdisch abgebrochen. Im Zuge der Abbruch- und Aufbereitungsmaßnahmen wurden hier alle südlich des Obergrabens befindlichen Gebäude des Zellstoffwerkes abgebrochen und die Abbruchmassen zur Dammschüttung auf der benachbarten Deponie verwendet.

In dem unbebauten westlichen Bereich wurden tiefgreifende Untergrundverunreinigungen durch Sulfit festgestellt. Als Schadensquelle werden ausgetragene Sulfitablaugen und Abwässer der Rückhaltebecken (Teiche I-V der ´Oberen Terrasse`) und Rieselfelder angesehen. Die Erkundungen des Rieselfeldes ergaben tiefgreifende Untergrundverunreinigungen durch Sulfitablauge bis in das Festgestein. In Abstimmung mit den beteiligten Fachbehörden wurden die ehemaligen Rieselfelder bis auf den Fels (max. 8,2 Meter unter Geländeoberkante) ausgehoben und das Bodenmaterial auf der Werksdeponie zur Modellierung verwendet. Ausgehobenes, verunreinigtes Bodenmaterial wurden auf der Deponie entsorgt, nicht verunreinigtes Bodenmaterial anschließend lagenweise verdichtet zurückgebaut. Das Konzept geht auch nach den durchgeführten Maßnahmen von einer Grundbelastung des Bodens aus, die in Bezug auf die geplante gewerblich-industrielle Nutzung keine Gefährdung darstellt.

12.1.3 ´Westgebiet`

Dieses Gebiet umfaßt die Übergangszone des Geländes der ehemaligen Zellstoffwerke zu den landwirtschaftlich genutzten Weideflächen im Westen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ergänzende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung haben im 'Westgebiet' in einem lokal begrenzten Bereich Metallverunreinigungen durch Zink in der ungesättigten Bodenzone ergeben. Aus Vorsorgegründen wird auch dieser verunreinigte Bereich durch Aushub und Verfüllung mit unbelastetem Bodenmaterial saniert. Auch dieses Material wird in den Teichen IV und V untergebracht (Stand: August 1998).

12.1.4 ´Obere Terrasse` (Geländeabschnitt 3)

Der Bereich beinhaltet die fünf Rückhaltebecken, die während der Zellstoffherstellung mit Sulfitlauge beschickt wurden. Zur Sicherung und Sanierung der Rückhaltebecken wurden die unbelasteten Teichwässer in den Untergraben eingeleitet bzw. dem Klärwerk zugeführt. Zur Zeit (August 1997) werden die Sickerwässer über eine provisorische Drainage (über die ´Mittlere Terrasse` und nach Osten Richtung Wildshausener Straße) abgefangen und der Kläranlage des Ruhrverbandes zugeleitet. Diese Ableitung der Sickerwässer an die neue Kläranlage des Ruhrverbandes wirkt einem weiteren Eintrag von verunreinigten Sickerwässern in den Grundwasserleiter entgegen. Die Teiche IV und V werden zum Einbau von Sulfitschlämmen und zinkverunreinigtem Material vorbereitet und als Ablagerungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB dargestellt, während die anderen Teiche I-III für eine bauliche/freiraumplanerische Nutzung vorbereitet werden.

Die Nachuntersuchungen für das ´Westgebiet` und der Sanierungsplan für die Rückhaltebecken wurden vom Büro BRG am 12. August 1997 der Bezirksregierung zur Abstimmung und Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 02.10.1997 erteilte die Bezirksregierung Arnsberg ihre Zustimmung zu der vorgelegten Sanierungsweise. Diese beinhaltet den Einbau der ca. 6.500 m3 Sulfitschlämme mit entsprechendem Aufbau innerhalb der ´Oberen Terrasse` im Bereich der ehemaligen Rückhaltebecken IV und V. Der Rückbau der Sulfitschlämme bedarf einer Fläche von ca. 4.800 m2 . Der Einbau wird mit ca. 0,7 m bindigem Boden abgedeckt. Für den o.g. Einbaubereich ist aus statischen Gründen eine Bebauung ausgeschlossen. Er wird als Ablagerungsfläche festgesetzt.

12.2 Hinweise und Empfehlungen

In der Dokumentation der Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Baureifmachung des Geländes der ehemaligen Westfälischen Zellstoff AG in Arnsberg-Wildshausen vom 17. September 1997 (siehe auch Anlage I) kommt das Büro BRG zu dem Ergebnis, daß nach Auskofferung der Zinkverunreinigung im ´Westgebiet` für die geplante gewerblich-industrielle Nutzung (´Ruhrinsel`, ´Obere und Mittlere Terrasse` sowie ´Westgebiet`) und für die auf der Ruhrinsel zudem zulässige Freizeitnutzung Gefährdungen der betroffenen Nutzergruppen über den oralen, pulmonalen und kutanen Aufnahmepfad ausgeschlossen sind. Bezogen auf das Schutzgut Mensch bestehen bei einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung keine Einschränkungen und Bedenken.

Eine Gefährdung der geplanten Nutzungen im Plangebiet wird nach Durchführung aller Sanierungsmaßnahmen unter der Berücksichtigung der von der BRG formulierten Hinweise und Empfehlungen (siehe Anlage I) ausgeschlossen. Ein Großteil dieser Hinweise und Empfehlungen sind als textliche und graphische Kennzeichnungen für das weitere, nachgeordnete Verfahren (Baugenehmigung) und zu Informationszwecken für die Umsetzungs- und Realisierungsphase in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

a) Textliche Kennzeichnungen:

1. Eine Nutzung des Grundwassers für den menschlichen Gebrauch als Trink und/oder Brauchwasser wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

2. Nach DIN 4030 Teil 11 zur Beurteilung des Angriffsgrades von Böden wirken Sulfatkonzentrationen zwischen 2000-5000 mg/kg Sulfat schwach und über 5000 mg/kg Sulfat stark betonangreifend. Diese Grenzwerte werden im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erreicht bzw. teilweise überschritten. Für die Betonherstellung der Fundamente und der Kanalisation ist nach DIN 1045 und 4030 Zement mit hohem Sulfatwiderstand(Art des anwendbaren Zementes: CEMI-HS oder CEM III/B gemäß. DIN 1164, Teil 1 neu), zu verwenden. Zur Beurteilung des Sachverhaltes ist die Hinzuziehung eines Fachmannes erforderlich.

3. Im Zuge von Bautätigkeiten anfallendes verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und unter einer Versiegelung einzubauen oder zu Geländemodellierung unter einer 0,5 m mächtigen Abdeckschicht aus bindigem Bodenmaterial einzubauen. Diese Maßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten.

4. Um Gefährdungen über den oralen Aufnahmepfad auszuschließen, sind Kinderspielplatzbereiche mit einer ca. 0,5 m Schicht aus unbelastetem Bodenmaterial aufzudecken. Sandkastenbereiche sind mit einer Grabesperre aus Einkernbeton zu versehen.

5. Die Unterkellerung der Gebäude ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen. Die Oberkante des Fußbodens des untersten Geschosses darf deshalb nicht mehr als 1 Meter unter dem geplanten Geländeniveau liegen.

6. Aus humantoxilogischer Sicht ist eine landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung auf der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (im Bebauungsplan mit x x x x gekennzeichnete Fläche), auszuschließen.

7. Nicht überbaute Frei- und Grünflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind mit unbelastetem, bindigem Bodenmaterial (mindestens 0,5 Meter Auftrag) abzudecken

8. Zur Minimierung des Eintrages von Niederschlagswasser in den Untergrund, Unterbindung der Neubildung von Sickerwasser und damit Vemeidung der Auswaschung von Schadstoffen, sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wasserundurchlässige Versiegelungsmaterialien zu verwenden

9. Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Lockergesteine (Löß mit einem Durchlässigkeitsbeiwert zwischen 10-6 bis 10-8) und aufgrund der Restbelastung im Untergrund auszuschließen

10. In den zu erteilenden Baugenehmigungen sind Hinweise zu den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und zur gutachterlichen Überwachung von Aushubmaßnahmen aufzunehmen.

b) graphische Kennzeichnung:

Aus Vorsorgegründen sollten die ehemals belasteten zentralen Flächen der 'Mittleren Terrasse' und der Teilbereich der ehemaligen Rückhaltebecken I und III (im Bebauungsplan mit xxxx gekennzeichnete Bereiche) vollständig versiegelt bzw. abgedeckt werden. Dabei ist ein hoher Versiegelungsgrad durch bebaute Flächen, Verkehrsflächen mit bituminösen Deckschichten anzustreben. Die verbleibenden Frei- und Grünflächen in diesem Bereich werden zusätzlich mit unbelastetem Recyclingmaterial (Mindesthöhe 0,5 m) abgedeckt.

13. Sonstige Hinweise

- Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler / kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261; Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).
Auf die Möglichkeit von Bodenfunden und die dabei vorgeschriebenen Verhaltensweisen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

- Empfehlung zur Gestalt baulicher Anlagen außerhalb der Kopfzonen
Es wird empfohlen, sich bei der Baukörpergestaltung in Bereichen außerhalb der Kopfzonen ´K` an den gestalterischen Festsetzungen der Kopfzonen zu orientieren (siehe auch Punkte 5.3.1 - 5.3.2).

- Gemeinschaftliche Grundstückszufahrten
Es wird empfohlen, gemeinsame Grundstückszu- und -ausfahrten anzulegen.

- Überschwemmungsbereich 'Ruhrinsel'
Die gesamte 'Ruhrinsel' befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich. Bei Baumaßnahmen ist der Verzicht auf ein Kellergeschoß sowie weiterer baulicher Vorsorgemaßnahmen zu prüfen.

- ehemaliger Luftschutzbunker
Südlich des Untergrabens gibt es Einbauten in den Böschungsbereich, dabei handelt es sich um die Eingänge zu einem ehemaligen, z. T. eingestürzten Luftschutzbunker, der sich ca. 50 m westl. der Wasserkraftanlage südl. des Untergrabens befindet

Nach Angabe von Zeitzeugen besteht der Bunker aus einem ca. 1,2 m breiten und ca. 2,5 m hohen Gang der mit beiden Bunkeröffnungen verbunden ist. Der Luftschutzbunker verläuft auf einer Länge von ca. 20 m in südliche Richtung in den Fels. Am Ende des Ganges befindet sich in der Biegung Richtung Wasserkraftanlage ein ca. 9 m2 großer Raum. Von diesem Raum führt in westlicher Richtung ein ca. 30 m langer Verbindungsgang zur anderen Bunkeröffnung. Es ist davon auszugehen, daß der Bunker ca. 30 m in den Fels ragt und somit außerhalb des geplanten bebaubaren Bereiches der 'Mittleren Terrasse' liegt. Nach vorliegenden Erkenntnissen ist davon auszugehen, daß auch bei dessen vollständigem Einbruch keine gravierenden Auswirkungen an der Geländeoberfläche zu erwarten sind. Die Bunkereingangsbereiche wurden bis auf Ein-/Ausflugslöcher für Fledermäuse zugemauert.

- Kampfmittel
Es hat eine Begutachtung des Plangebietes durch den Kampfmittelräumdienst mit negativem Ergebnis stattgefunden. Da es dennoch nicht ausgeschlossen ist, daß sich Kampfmittel im Boden befinden sollten bei Bodeneingriffen entsprechende Vorsorgemaßnahmen getroffen werden.

14. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	**313.650 qm**	**31,36 ha**	**100 %**
davon:			
Gewerbe- und Industriegebiete	153.700 qm	15,37 ha	49 %
Öffentliche Verkehrsfläche	15.950 qm	1,59 ha	5 %
Grünflächen	132.750 qm	13,27 ha	42 %
Wasserflächen	11.250 qm	1,13 ha	4 %

15. Kosten

Die Aufteilung der Ausbaukosten für den Brumlingsener Weg und der Straße Brumlingsen bedürfen einer vertraglichen Regelung zwischen der Stadt Arnsberg und der Stadt Meschede.

Für die weitere Erschließung der ´Gewerbeterrassen Wildshausen` sowie die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Stand: März 1999):

Straßenbau	4.966.000 DM
Beleuchtung	208.000 DM
Vermessung (pauschal)	120.000 DM
Straßenbegleitgrün	200.000 DM
Kanalbau	2.002.000 DM
Ausgleichsmaßnahmen	854.000 DM
Zwischensumme	**8.350.000 DM**
Planungskosten (10% von 8.350.000 DM)	835.000 DM
Grunderwerbskosten (Straßen-/Grünflächen)	1.202.000 DM
Gesamtkosten	**10.387.000 DM**

16. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes 0-15 ´Gewerbeterrassen Wildshausen` gelten die früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ´Brumlingsen` der Gemeinde Freienohl des Kreises Arnsberg von 1969 als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 0-15 der Stadt Arnsberg betreffen.

Quellenangaben

Stadt Arnsberg, Gewerbeflächenbedarf und Gewerbestandorte
Planquadrat Dortmund, Büro für Städtebau + Architektur
Dortmund, November 1991

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Arnsberg und der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen, Dortmund
Faltin • Scheuvens • Wachten, Dortmund, in Zusammenarbeit mit
arbos Landschaftsarchitekten, Hamburg, Dortmund, den 10. Oktober 1996

Überarbeitet durch
Dieter Salewski, Stadtplaner Stadt Arnsberg
Arnsberg, 02. März 1999