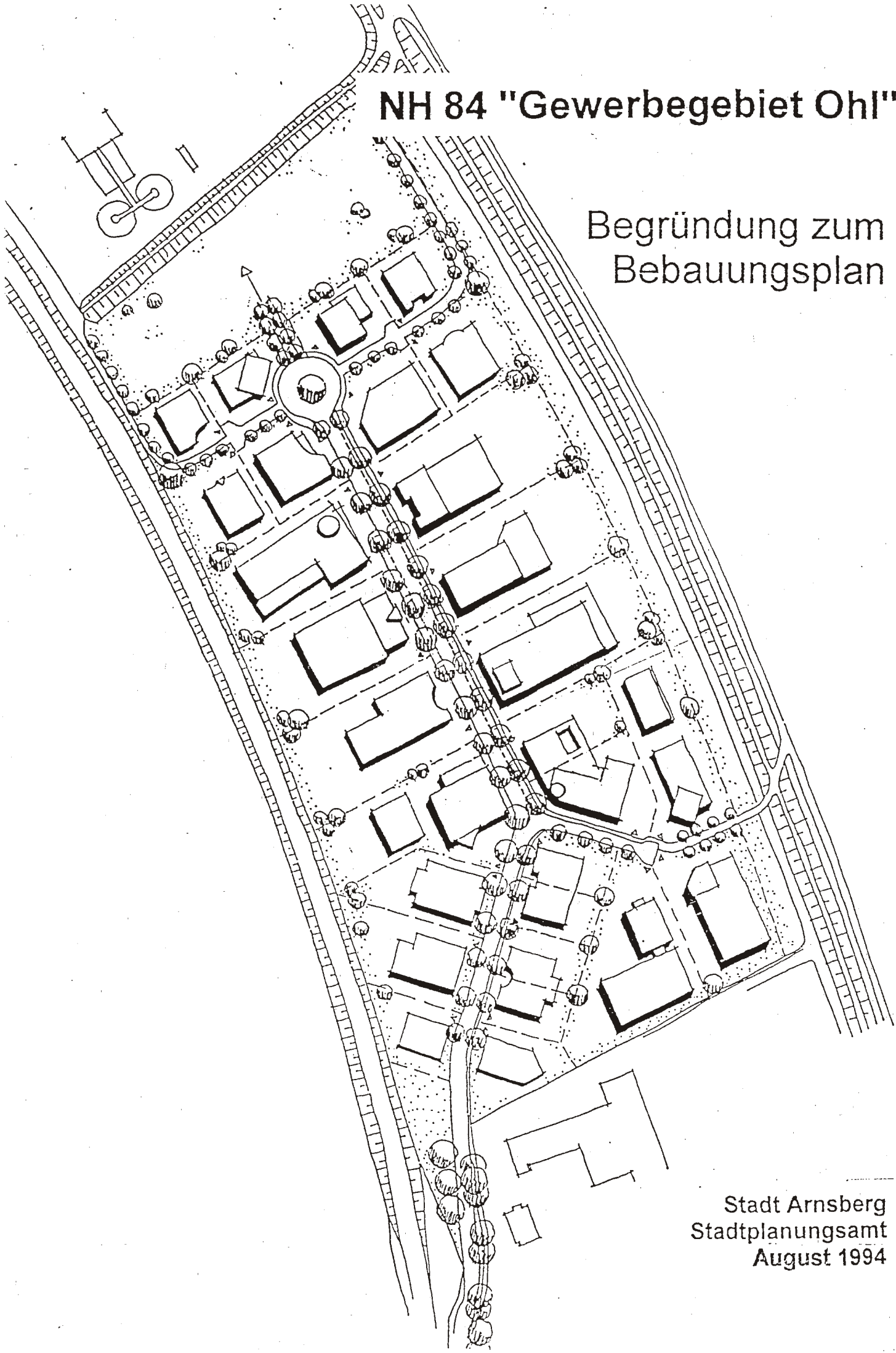


NH 84 "Gewerbegebiet Ohl"

Begründung zum Bebauungsplan



Stadt Arnsberg
Stadtplanungsamt
August 1994

Gliederung:

1. Öffentliches Erfordernis
2. Planerische Vorgaben
3. Städtebauliche Situation
 - 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes
 - 3.2 Verkehrliche Anbindung und innere Erschließung
 - 3.3 Landschaftlich-topographische und landschaftsökologische Situation im Plangebiet / im Umfeld des Plangebietes
 - 3.4 Nutzungen im Plangebiet / im Umfeld des Plangebietes
4. Auswirkungen neuerer Zielvorstellungen auf die Bauleitplanung
 - 4.1 Änderung der Gebietsabgrenzung
 - 4.2 Änderung des Flächennutzungsplanes
5. Ziele und Zwecke der Planung
6. Städtebauliche Konzeption
 - 6.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
 - 6.2 Innere Erschließung und Parzellierung der freien Flächen, ruhender Verkehr und Gestaltung des öffentlichen Raumes
 - 6.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung
 - 6.4 Art der baulichen Nutzung ("Feingliederung")
 - 6.5 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
7. Berücksichtigung ökologischer Belange
 - 7.1 Standort- und Flächenbewertung
 - 7.2 Festsetzungen im Bebauungsplan
 - 7.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan und Eingriffsregelung
8. Gestaltungssatzung
9. Emissionen / Immissionen
10. Altablagerungen
11. Überschwemmungsgebiete
12. Ver- und Entsorgung
13. Planstatistik
14. Überschlägige Kostenermittlung

Anlagen:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Verkehrslärmgutachten
- Geruchsgutachten
- Geräuschgutachten

1. Öffentliches Erfordernis

Vor dem Hintergrund des Mangels an verfügbaren Gewerbeflächen im Gebiet der Stadt Arnsberg steht die Stadt vor der Notwendigkeit der Ausweisung geeigneter gewerblicher Bauflächen. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes "Neheimer Ohl" soll der zukünftigen Entwicklung des Gewerbes, insbesondere auch der ortsansässigen Betriebe, Rechnung getragen werden.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, mit der Einbeziehung der zum größten Teil bereits überbauten und gewerblich genutzten Flächen entlang des südlichen Abschnittes der Straße Im Ohl auch in diesem Bereich die gewünschte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich festzuschreiben.

Schließlich soll eine direkte verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßensystem geschaffen werden, die neben einer besseren Erreichbarkeit Bergheims und des Gewerbegebietes Ohl zu einer Entlastung stark befahrener und als Haupterschließungsstraßen ungeeigneter Straßenzüge beiträgt.

Damit wird der in § 1 Abs. 3 des BauGB erhobenen Forderung entsprochen, "... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

2. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist südöstlicher Teil des im Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes 1991 dargestellten "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches von besonderer regionaler Bedeutung", der sich von Bergheim über Bachum bis Voßwinkel erstreckt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg aus dem Jahre 1979 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan zum einen die "Donnerfeldbrücke" als Anbindung des Gewerbegebietes an die B 7n dar, zum anderen auch noch den südlichen Anschluß an das Gewerbegebiet Bergheim (Nordspange). Letzterer ist aufgrund der fallengelassenen Überlegungen zum Bau der Arnsberger "Südtangente" inzwischen aber nicht mehr aktuell.

Die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Echthausen, die nach der ursprünglichen zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes die gewerblichen Bauflächen tangierte, ist mittlerweile räumlich eingeschränkt worden, so daß das Plangebiet davon nicht mehr betroffen ist.

Dargestellt sind im Flächennutzungsplan das "gesetzliche Überschwemmungsgebiet" der Ruhr gem. Gesetz vom 24. Juli 1912 sowie die vorgesehene Änderung des Überschwemmungsgebietes. Letztere ist angelehnt an den ebenfalls zeichnerisch festgehaltenen Hochwasserschutzdeich, der inzwischen errichtet wurde.

Für das Plangebiet oder Teile des Gebietes existiert kein Bebauungsplan. Es wurde lediglich im Jahre 1983 ein Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ohl" (bei anderer Abgrenzung) gefaßt und der Geltungsbereich des Plangebietes mit einer inzwischen abgelaufenen Veränderungssperre belegt.

Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes wurden bisher nach dem § 34 BauGB beschieden.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt zwei räumlich voneinander getrennte Flächen (Teilflächen A-B), die am nordwestlichen Rand des Stadtbezirks Neheim der Stadt Arnsberg liegen. Teilfläche A weist eine Größe von ca. 15,5 ha auf. Die Längenausdehnung dieser Fläche (Ohlbrücke bis Kläranlage Neheim II) beträgt dabei mehr als 1,1 km, die maximale Breite liegt bei ca. 200 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Teilfläche A (im folgenden aus Gründen der Vereinfachung mit dem Begriff "Plangebiet" gleichgesetzt!):

- im Osten durch den planfestgestellten Bereich des Hochwasserschutzdeiches,
- im Süden und Westen durch die Ohlbrücke und die westliche Abgrenzung der Straße Im Ohl einschließlich des Einmündungsbereiches in den Bergheimer Weg; im weiteren Verlauf durch die Bahnlinie Hagen - Kassel und
- im Nordwesten bzw. Norden durch den planfestgestellten Bereich der Kläranlage Neheim II.

Teilfläche B:

- im Südosten durch das Flurstück 561 der Flur 4,
- im Südwesten bzw. Westen durch das Flurstück 1569 der Flur 4 bzw. die B 7 n,
- im Norden durch das Flurstück 1596 und
- im Nordosten bzw. Osten durch die Straße Im Ohl.

3.2 Verkehrliche Anbindung und innere Erschließung

Östlich der Straße Im Ohl (alte B 7) im Bereich "Neheimer Ohl" entwickelten sich bereits in den 60er Jahren erste Ansätze einer gewerblichen Nutzung. Unweit der Innenstadt Neheims und an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße gelegen, waren diese Flächen durch ihre Innenstadtnähe und ihre gute Erreichbarkeit gekennzeichnet (s. Abb. 1).

Durch die mit dem Bau der A 445 und der B 7n verursachten Verkehrsverlagerungen wurde der Bereich "Neheimer Ohl" in der Folgezeit aber verkehrlich weitgehend abgehängt (s. Abb. 2).

Mit der Schließung des Bahnüberganges auf der Straße Im Ohl waren die gewerblich genutzten Flächen östlich der Bahn nur noch aus Richtung Bergheim bzw. durch das "Strohdorf" und über die Ohlbrücke anzufahren. Beide Zufahrten sind allerdings für den Schwerlastverkehr denkbar ungeeignet, da sie umwegig sind und angrenzende Wohnbereiche schwer belasten. Infolgedessen wurde der Iringweg als Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet Bergheim und dem in Richtung Innenstadt führenden Bergheimer Weg für Lkw gesperrt. Der Bergheimer Weg weist darüber hinaus ein sehr starkes Gefälle auf.

Seit der aus statisch-konstruktiven Gründen erforderlichen Beschränkung der Überfahrmöglichkeiten über die Ohlbrücke auf Fahrzeuge mit einem max. Gesamtgewicht von 24,0 t und der Einengung auf eine Fahrspur, die im Gegen-

Verkehrsführung vor dem Bau der Autobahn und der B7 N



mit einem zul. Gesamtgewicht von :

..... über 24 t
xxxxxx unter 24 t



Abb. 2

verkehr wechselseitig zu befahren ist, besteht eine provisorische, von der Bundesbahn lediglich geduldete Zufahrt über einen beschränkten Bahnübergang nordwestlich der Kläranlage.

Parallel zur beschriebenen Entwicklung verlor der Bereich "Ohl / Ohlbrücke" auch seine historische Bedeutung als Stadteingang aus westlicher und nordwestlicher Richtung. Diese Funktion ist heute, da die überörtlichen Verkehrsströme über die B 7 n laufen und damit quasi über das Gebiet hinwegfließen, nur noch in bezug auf den Stadtteil Bergheim gegeben.

Das Plangebiet ist allerdings durch eine recht gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Innenstadt und die im Ruhrtal verlaufenden Wege gekennzeichnet.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die "durchtrennte" Straße Im Ohl als Haupteerschließungsstraße (ohne Berücksichtigung des derzeit bestehenden Provisoriums für den Schwerlastverkehr). Von dieser zweigt ein kurzer Stich in Richtung Osten ab.

Eine Anbindung an das Schienenverkehrsnetz besteht nicht.

Das Plangebiet wird von der Buslinie 420 (Bachum - Bergheim - Bahnhof Neheim-Hüsten - Arnsberg) mit Halt am Bergheimer Weg im Takt bedient.

3.3. Landschaftlich-topographische und landschaftsökologische Situation im Plangebiet / im Umfeld des Plangebietes

Es handelt sich bei dem Bereich zwischen der Ruhr und der ehemaligen B 7 um ein nahezu völlig ebenes Gelände (150 - 154 m üNN).

Westlich der alten B 7 bzw. der Bahntrasse steigt das Gelände sprunghaft um 5 bis 12 m an. Im Anschluß an diese Böschung weist der Hang eine unterschiedlich starke Neigung auf.

Die Fläche zwischen alter und neuer B 7 wird durch drei Einschnitte als Reste früherer Siepenbereiche in vier voneinander getrennte räumliche Abschnitte gegliedert. In den Einschnitten liegen die Straßen bzw. Wege zur Erschließung des "Hinterlandes".

Der Hangbereich ist im übrigen durch sehr unterschiedliche Grünstrukturen und Freiraumnutzungen gekennzeichnet. Diese reichen von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (im Bereich der Teilfläche B) über Hausgärten und Obstbaumwiesen bis hin zu Sukzessionsflächen. Ebenfalls extensiv genutzt werden die Bereiche zwischen der Bahn und der ehemaligen B 7, z.T. auch die Steilböschungen.

Ein großer Teil dieser Flächen wurde 1989 im Rahmen der städtischen Biotopkartierung (s. Abb. 3) erfaßt und bewertet. Dabei werden die wertbestimmenden Merkmale dieser Flächen durchweg in ihrer Zweckbestimmung als Vernetzungsbiotope erkannt. Den im Hangbereich liegenden Flächen kommt darüber hinaus ein hohes Entwicklungspotential zu. Auch ihre Bedeutung als Refugialraum für gefährdete Pflanzengesellschaften wird in der textlichen Erläuterung zur Biotopkartierung besonders betont.

Von weiterer Bedeutung aus Sicht der Stadtökologie, aber auch des Stadtbildes, ist der z.T. naturdenkmalwürdige Baumbestand entlang der Straße Im Ohl. Dies gilt aufgrund der umliegenden baulichen Nutzungen vor allem für den Bereich östlich der Bahn. Folgerichtig wird diese Leitlinie auch als ein Rückgrat im Entwurf des Biotopverbundsystemes der Stadt Arnsberg gesehen (s. Abb. 3), da über sie eine Verbindung u.a. zur Ruhraue gegeben ist.

Auszug aus der Biotopkartierung der Stadt Arnberg / bzw. aus dem Biotopverbundkonzept

- ⑫ - lfd. Nr. der Flächen in der Biotopkartierung
- ▷ - großräumige Korridore
- ▷ - kleine Trittsteinbiotope



Abb. 3

Weitere erhaltenswerte Grünstrukturen befinden sich im Uferbereich der Ruhr, wo mit dem Erwerb von Flächen durch das Land NRW bereits erste Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelaufen sind.

Ein eher negativer Eindruck in bezug auf das Landschaftsbild entsteht hingegen durch die völlig ausgeräumte Flur zwischen Ruhr und Gewerbegebiet bzw. Ruhr und Bahn, was sich auch mit der Fertigstellung des zwar begrünten, aber immer noch "technisch" wirkenden Bauwerkes des Hochwasserschutzdeiches nicht wesentlich geändert hat. Gleichwohl erfüllen auch diese intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen wichtige Naturhaushaltsfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Hochwasserabfluß, Grundwasserneubildung, Kaltluftbildung).

Das Landschaftsbild im Bereich Ohl wird darüber hinaus ganz wesentlich durch die oberhalb liegenden Gewerbegebiete Bergheim I und II geprägt. Daher stellen sich die im Hangbereich liegenden Freiflächen in Verbindung mit dem alten Baumbestand der ehemaligen B 7 als Grünzäsur zwischen den Gewerbegebieten dar.

3.4 Derzeitige Nutzungen innerhalb des Plangebietes / im Umfeld des Plangebietes

Neben den unter 3.3 beschriebenen Freiraumnutzungen besteht auch in Hinsicht auf die vorhandenen gewerblichen und sonstigen baulichen Nutzungen ein deutlicher Unterschied zwischen den Bereichen westlich und östlich der Bahn. Im westlichen Bereich dominiert entlang der Straße Im Ohl die Nutzung "Wohnen", die sich über Jahrzehnte hinweg an dieser wichtigen Hauptverkehrsstraße entwickelte. Darüber hinaus befinden sich dort ein einzelner Gewerbebetrieb, eine Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Geflügel und ein Gartenbaubetrieb.

Die westseitige Straßenrandbebauung des südlichen Abschnitts der Straße Im Ohl (zwischen Einmündung Bergheimer Weg und B 7-Brücke) wird ebenfalls durch Wohnnutzung, des weiteren durch kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Büronutzung und eine Spielhalle in Anspruch genommen. Im rückwärtigen, zur Bahn ausgerichteten Bereich befinden sich die zum größten Teil von Bebauung freigehaltenen Gärten, aber auch Wohnnutzung.

Im Plangebiet konnten sich entlang der Straße Im Ohl bereits eine Reihe unterschiedlicher Betriebe etablieren. Dies sind im südlichen Abschnitt zwei Autohäuser mit Kfz-Werkstatt und Tankstelle sowie ein Aktenvernichtungsbetrieb, nördlich der B 7-Brücke produzierende und verarbeitende Betriebe (Kleinform / Papierverarbeitung / Fenster, Türen, Tore, Zargen / Gurt-systeme) und Handelsbetriebe (Bodenbeläge, Farben, Heimwerkerbedarf / Getränkeabholmarkt / Gartenartikel / Discounter).

Schließlich sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch die Behindertenwerkstätten der Caritas, ein fünfgeschossiger Wohnblock und ein weiteres zu einem Betrieb gehörendes Wohnhaus sowie das Versammlungsgelände einer Religionsgemeinschaft ansässig. Den nördlichen Abschluß des Plangebietes und auch des bebauten Bereiches bildet das Klärwerk Neheim II.

Die übrigen Flächen, die innerhalb des Bereiches liegen, der durch den inzwischen fertiggestellten Hochwasserschutzdeich abgegrenzt wird, werden noch landwirtschaftlich genutzt bzw. sind durch Aufschüttungen bereits für eine bauliche Inanspruchnahme vorbereitet worden.

4. Auswirkungen neuerer Zielvorstellungen auf die Bauleitplanung

4.1 Änderung der Gebietsabgrenzung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg sind die Flächen zwischen der Bahnlinie und den oberhalb der B 7 n liegenden Gewerbegebieten Bergheim I und II als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Gleichzeitig ist der bebaute Bereich der Straße Im Ohl westlich der Bahnlinie als "Bereich für Umstrukturierung bzw. Objektsanierung" gekennzeichnet.

Bisher -und damit auch bei der Gebietsabgrenzung, die dem Aufstellungsbeschluß aus dem Jahre 1983 (s. 2.) zugrunde lag- wurde von einer Be- bzw. Überplanung dieser Flächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Gewerbegebiet Ohl" ausgegangen. Im Gegensatz zu diesen Überlegungen ist vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen und neuer Zielvorstellungen nun eine Gebietsabgrenzung vorgenommen worden, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die eigentlichen "planbetroffenen" Flächen zurückschraubt. Der Schutzbedürftigkeit angrenzender Gebiete (s. 6.3), in denen ansonsten kein weiterer Regelungsbedarf besteht, wird dabei über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Die Neubewertung der angesprochenen Flächen in bezug auf ihre Eignung als Gewerbestandort ist zurückzuführen auf:

- die ökologische Bedeutung der Flächen (s.a. Abb. 3 bzw. Aussagen des landschaftspflegerischen Begleitplanes),
- die schwierige, durch die Topographie und das Anschlußverbot an die "freie Strecke" der B 7n vorgegebene kosten- und flächenintensive Erschließung dieses Bereiches, die zudem die angrenzenden Wohnbaugrundstücke unmittelbar tangieren würde,
- die Wertigkeit der Flächen in bezug auf das Orts- und Landschaftsbild,
- das hohe Konfliktpotential bei unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe, wobei nicht ausschließlich auf Fragen des Immissions-schutzes (v.a. Verkehrs- und Gewerbelärm), sondern auch auf die Gestaltung des Wohnumfeldes eines ohnehin durch seine Lage benachteiligten Wohngebietes abzustellen ist (also auch Berücksichtigung von Faktoren wie "Verschattung", "räumliche Einengung" usw.),
- die Notwendigkeit der Überplanung bestehender Nutzungen und die Frage der Umsetzbarkeit dieser Zielsetzung,
- weitere Einschränkungen durch die Schutzstreifen der 110 kV-Leitung (Gebäudehöhe) und der B 7n (vollständiges Bauverbot),
- die fehlende Zugriffsmöglichkeit auf Flächen, die im Rahmen der Eingriffsregelung beim Bau der B 7n bepflanzt worden sind bzw. solcher Flächen, die in privatem Besitz sind und den benachbarten Bewohnern als Gärten dienen sowie
- das Abrücken von der früher geplanten "Donnerfeldbrücke", die zumindest die gleichzeitige Erschließung der südlich gelegenen Teilfläche für gewerbliche Zwecke nahegelegt hätte.

Diese Einschätzung wird durch die im Rahmen des Gewerbebeflächengutachtens ("Stadt Arnsberg - Gewerbebeflächenbedarf und Gewerbestandorte", Planquadrat, Dortmund, November 1991) ergangene Standortbeurteilung (Seite 122, a.a.o.) absolut bestätigt:

"Die östliche Fläche ist als Abrundung des bestehenden Gewerbegebietes für gewerbliche Nutzung zu vertreten. Bei der Gewerbeansiedlung ist vor allem die verkehrliche Anbindung zu klären.

Die westlich der Bahnlinie gelegene Fläche ist angesichts der vorhandenen Wohnbebauung, der topographischen Situation und auch der größeren Anzahl wertvoller Bereiche, die vor allem im Rahmen eines Biotopverbundsystems Bedeutung haben, für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet."

4.2 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, und zwar aus folgenden Gründen:

- Die neue Form der Anbindung des Gewerbegebietes bzw. des Stadtteils Bergheim an das übergeordnete Straßennetz ist bezüglich der entstehenden Verkehrsabläufe mit den im FNP dargestellten Absichten nicht zu vergleichen (s. 6.1).

Die vorgesehene Erweiterung der Kläranlage Neheim II betrifft die Flächen, die im FNP als Gewerbegebiet dargestellt sind.

- Die im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz durchzusetzenden Kompensationsmaßnahmen nehmen ebenfalls Flächen in Anspruch, die im FNP als Gewerbeflächen dargestellt sind.
- Die in Kap. 4.1 formulierten Einschätzungen und Zielvorstellungen, die durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan (s. 7.3) ihre weitere Konkretisierung erfahren, legen einen Verzicht auf die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen im Bereich zwischen der alten und neuen B 7 dringend nahe. Die einzig planerisch sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit dieses Bereiches geht vielmehr in Richtung Bestandsschutz vorhandener baulicher und Aufwertung der landschaftlichen Strukturen. Da für diese vollständig im Außenbereich liegenden Flächen keine den genannten Zielvorstellungen entgegenlaufenden Entwicklungen zu erwarten sind, besteht für diesen Bereich auch kein akuter Regelungs- und Handlungsbedarf in Form einer verbindlichen Bauleitplanung. Dementsprechend sind die Geltungsbereiche der FNP-Änderung und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht deckungsgleich.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf einem Katalog unterschiedlicher Zielvorstellungen, die in abstrakter Form bereits in § 1 Abs. 5 BauGB ihren Ausdruck finden. Dort heißt es u.a., daß die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind demnach insbesondere u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, aber auch die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird in § 1 BauGB die Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Grund und Boden erhoben.

Eigentlicher Anlaß und vorrangiger Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen im Neheimer Ohl. Aufgrund der in Kap. 3.2 beschriebenen schwierigen verkehrlichen Situation ist dies aber ohne eine grundsätzliche Lösung der Verkehrsproblematik im Bereich "Ohl / Ohlbrücke" nicht realisierbar, so daß auch diese Zielsetzung Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

Schließlich sollen die Empfehlungen des Gewerbeflächengutachtens, das ein Defizit an sogenannten "weichen Standortfaktoren" (Gestaltungsqualität, Restaurationsbetriebe, ökologischer Ausgleich etc.) in den bestehenden Arnsberger Gewerbegebieten aufzeigt, berücksichtigt werden. Angesprochen sind im Gewerbeflächengutachten bspw. die Möglichkeit der Einbindung wertvoller städtebaulicher Gestaltungselemente oder der ressourcenschonende Einsatz von Flächen.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die gesamte Problematik der bestehenden Verkehrssituation im Bereich "Ohl / Ohlbrücke" wird besonders deutlich vor dem Hintergrund der Ergebnisse der letzten Verkehrszählung (April 1993), die Werte von 8.000 bis über 10.000 Kfz/24 h für die Mendener Straße ergab.

Selbst bei einer Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit der Ohlbrücke ist bei der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes "Im Ohl" und auch wegen dem für die nächsten Jahre weiterhin zu erwartenden, allgemeinen Ansteigen des Verkehrsaufkommens eine zusätzliche Gebietszufahrt notwendig.

Ebenso ist eine direkte Anbindung des Stadtteils Bergheim, dessen Einwohnerzahl mit der vorgesehenen Bebauung "Neu-Bergheims" auf über 4.600 Personen anwachsen wird, an das überörtliche Straßenverkehrsnetz wünschenswert. Auf diese Weise könnte gleichzeitig ein Großteil des Durchgangsverkehrs, auch mit Zielrichtung Dorint-Hotel und Freizeitbereich Schwiedinghauser Feld, aus dem nordwestlichen Innenstadtbereich Neheims ferngehalten werden.

Zur Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz war bislang immer von der auch im Flächennutzungsplan dargestellten sogenannten "Donnerfeldbrücke" ausgegangen worden.

Zudem wurde in den letzten Jahren die Notwendigkeit einer Sanierung bzw. Erneuerung der Ohlbrücke, die den Stadtbezirk Bergheim und den Bereich Ohl mit der Innenstadt Neheims verbindet, festgestellt.

Vor dem Hintergrund dieses drohenden, kostenintensiven Neubaus zweier Brücken mit völlig unterschiedlichen verkehrlichen Funktionen, aber auch der Chance der Durchsetzbarkeit neuerer städtebaulich-struktureller Zielvorstellungen, wurde die Lösung einer direkten Anbindung der Straße Im Ohl an die B 7-Brücke noch einmal von Grund auf untersucht. Anhand einer Machbarkeitsstudie durch ein externes Ing.-Büro wurde die statisch-konstruktive Realisierbarkeit bewiesen, während ein ebenfalls durch ein Ing.-Büro erstelltes "verkehrssignaltechnisches Gutachten" die volle Funktionsfähigkeit der Knotenpunkte auf der B 7 mit den Zufahrten der A 445 auch unter Berücksichtigung der geplanten neuen Anbindung belegte.

Gegenüber der Donnerfeldbrücke weist die neue Form der Anbindung vor allem aber auch eine Vielzahl städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Vorteile auf, die sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus positiv auswirken.

Mit der Realisierung der direkten Anbindung der Straße Im Ohl an die B 7-Brücke kann eine Verbindung geschaffen werden, die

- eine äußerst attraktive Anbindung des Gewerbegebietes Ohl, aber auch des Stadtteils Bergheim, des Dorint-Hotels und des Freizeitbereiches Schwiedinghauser Feld an das großräumige Straßennetz herstellt.

Diese Bereiche, die sich z.T. in unmittelbarer Nähe der A 445 und der B 7 befinden, weisen trotz ihrer gesamtstädtisch günstigen Lage erhebliche Standortnachteile auf, die mit der alternativen Verkehrsanbindung und -führung aufgehoben werden.

- zu einer deutlichen Lageverbesserung der bereits im Gewerbegebiet Ohl liegenden Betriebe beiträgt.

Dies gilt in erster Linie für die Betriebe, deren Kundenkreis nicht auf die direkt angrenzenden Baugebiete beschränkt ist, also bspw. Betriebe des produzierenden Gewerbes. Von der "Autobahnnähe" und ihrer künftigen Lage am Autobahn- und Bundesstraßenzubringer werden aber auch die Betriebe, die vom Flächenbedarf der Anbindung direkt betroffen sind, profitieren.

- einen Verzicht auf die bisher vorgesehene aufwendige "Donnerfeldbrücke" ermöglicht.

Die gegenüber der Einmündung der Straße Donnerfeld in die B 7 anzubindende und bisher favorisierte Donnerfeldbrücke hätte in ihrem geschwungenen Verlauf ("Überwurf") die alte B 7, die Bahnlinie Hagen - Kassel, eine gebietsinterne Erschließungsstraße und zwei Grünflächen zu überqueren. Zudem hätte sie eine Höhendifferenz von ca. 17,00 m zu bewältigen.

- gleichzeitig eine Rückstufung der Ohlbrücke erlaubt.

Eine direkte Anbindung an die B 7-Brücke kann nur in Kombination mit einer Rückstufung der Ohlbrücke sinnvoll sein, da nur in diesem Fall eine noch größere Verkehrsbelastung der Mendener Straße zu verhindern ist.

- den Quellverkehr Bergheims mit Zielrichtung Innenstadt auf übergeordneten Straßen zu den Standorten der öffentlichen Parkplätze und -häuser führt.

Die Erreichbarkeit dieser Standorte aus Richtung Bergheim ist auch bei einer Führung des Verkehrs über die neue Anbindung als gut zu beurteilen.

Beeinträchtigt wird lediglich -und das auch nur, soweit tatsächlich restriktive Maßnahmen im Bereich der Ohlbrücke ergriffen werden- die Erreichbarkeit des unter der Autobahnbrücke im Ruhr-Möhne-Dreieck angelegten Parkplatzes "Am Fresekenhof". Diese Parkmöglichkeit, die im Zuge des Autobahnbaues auf einer Fläche eingerichtet wurde, die ohne Niederschlagszufuhr als Grünfläche nicht weiter existieren konnte, wird allerdings von Besuchern der Innenstadt so gut wie nicht in Anspruch genommen. Auf der Basis von Einzelerhebungen wurde für diesen Parkplatz ein Belegungsgrad von 5 % ermittelt.

Besser erreichbar wird im Zuge der geänderten Verkehrsführung der noch auszubauende Parkplatz "Möhneplatz" im Kreuzungsbereich der B 7 und der Werler Straße.

Über die öffentlichen Parkplätze und Parkhäuser hinaus bestehen weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Mit der vorgesehenen Verkehrsführung könnte daher zu einer Verringerung des Parkdrucks auf die Mendener Straße, die Burgstraße und den Gransaplatz beigetragen werden.

- nicht zusätzlichen Verkehr auf die Mendener Straße bringt, sondern das gesamte Strohdorf vom gebietsfremden und die Wohn- und Aufenthaltsqualität erheblich beeinträchtigenden Durchgangsverkehr entlastet.

Im Jahr 1986 führte die Stadt Arnsberg den Realisierungswettbewerb "Umgestaltung Marktplatz und Strohdorf Neheim" durch. Auf der Grundlage der Entwürfe der Preisträger wurden mit Millionenaufwand die Mendener

Straße und die Burgstraße, der Gransauplatz und der Marktplatz mit den angrenzenden Straßenräumen entsprechend der ihnen zugedachten Funktion und in Anlehnung an historische Fakten umgebaut.

Allerdings konnte die beabsichtigte Verbesserung des Wohnwertes im westlichen Teilbereich der Mendener Straße trotz des Um- und Rückbaues nicht erreicht werden. Da die Mendener Straße auch weiterhin als Hauptzufahrt zum Ohl und zum Stadtteil Bergheim hoch belastet ist (z.T. deutlich über 10.000 Kfz/24 h), bedeutet dies eine große Diskrepanz zwischen Gestaltung und Funktion des Straßenraumes.

Mit dem Bau der "Donnerfeldbrücke", die dann über die Straße Im Ohl und die Ohlbrücke die bequemste Stadteinfahrt von der B 7 aus Richtung Voßwinkel darstellen würde und dem zusätzlichen Verkehr zum Gewerbegebiet durch Beschäftigte, Kunden, Lieferanten usw. dürfte sich diese Problematik noch weiter verschärfen. Restriktive verkehrslenkende Maßnahmen im Bereich der Ohlbrücke, die in diesem Fall einem weiteren Abhängen des Stadtteils Bergheim gleichkämen, wären mit Verweis auf die Donnerfeldbrücke gegenüber den Bewohnern Bergheims nicht zu vertreten.

- aus Gründen der Fernwirkung / des Ortsbildes wesentlich unproblematischer einzuschätzen ist.

Die vorgesehene neue Form der Anbindung schließt auf der dem bebauten Bereich zugewandten Seite der B 7-Brücke an. Sie ist somit überhaupt nur aus südlicher und westlicher Richtung visuell wahrnehmbar. Von Bauwerken (Brücke, fünfgeschossiger Wohnblock, Gewerbebauten) umgeben, sind keine wesentlichen von ihr ausgehenden Störungen des Orts- und Landschaftsbildes zu befürchten.

Im Gegensatz dazu wäre die Donnerfeldbrücke von weither sichtbar. Am Rande des Ruhrtals gelegen, käme ihr eine noch über die Wirkung der Gewerbebauten hinausgehende talraumprägende Bedeutung zu. Diese würde durch die maßstabsprengenden Dimensionen, die mit der Notwendigkeit der Überwindung einer Höhendifferenz von 17 m verbunden sind, verursacht. Das Bauwerk würde dem von Norden (A 445) in das Stadtgebiet einfahrenden Betrachter einen negativen Eindruck des bebauten Bereiches der Stadt Arnsberg bieten und somit nicht gerade imagefördernd wirken.

- den Verlust landschaftlich gliedernder und ökologisch wertvoller Elemente deutlich geringer ausfallen läßt.

Mit dem Bau der Donnerfeldbrücke würden Flächen in Anspruch genommen, die sich in verschiedenen Stadien der Sukzession befinden. Darüber hinaus verlören die zwar nicht direkt versiegelten, aber unterhalb der Brückenkonstruktion liegenden Flächen, die sich heute als baum- und buschbestandene Bereiche darstellen, als gliedernde Elemente an Wert. Die alternative Anbindung ist als landschaftsverträglicher zu bewerten. Zwar werden auch hier einzelne Landschaftsbestandteile zerstört, die allerdings bereits mit dem Bau des Deiches in ihrer ökologischen Bedeutung stark eingeschränkt wurden.

- den bereits vorbelasteten Bereich der Straße Im Ohl westlich der Bahn vor zusätzlichen verkehrlichen Emissionen weitgehend verschont.

Seit der Durchtrennung der alten B 7 durch die Aufhebung des Bahnüberganges ist die Verkehrsbelastung in diesem Bereich auf reine Anliegerfahrten zurückgegangen. Allerdings ist durch die Nähe zur Bahnlinie weiterhin eine Vorbelastung in bezug auf Lärmimmissionen vorhanden. Unter der Voraussetzung des Baus der geplanten direkten Anbindung an die B 7, die dann die verkehrliche Erschließung der östlich der Bahn gelegenen Gewerbeflächen sicherstellt, kann eine zusätzliche Lärm-

belastung durch den das Gewerbegebiet bedienenden Verkehr weitgehend vermieden werden. Diese Zielsetzung wird auch dadurch gerechtfertigt, daß der westlich der Bahn gelegene Bereich, über den die Donnerfeldbrücke hinweg errichtet werden müßte, von dieser Anbindung nicht im geringsten profitieren könnte.

- zur Aufwertung des Fuß- und Radwegenetzes durch die Umgestaltung eines bisher neuralgischen Punktes ganz erheblich beiträgt.

Am traditionellen nordwestlichen Ortseingang Neheims, der Ohlbrücke, konzentrieren sich die unterschiedlichsten Wegebeziehungen auf engstem Raum. Insbesondere westlich der Brücke stellt sich das Fuß- und Radwegesystem derzeit aber noch sehr lückenhaft und daher für den Radfahrer unattraktiv dar. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ohl" wird zwischen den gewerblich nutzbaren Flächen und dem auf der Wasserseite des Deiches angelegten Wirtschaftsweg eine weitere Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Schließlich ist die Ergänzung eines fehlenden Teilstücks des Hauptradwanderweges R 12 (Voßwinkel - Oeventrop) durch das Anlegen von Radwegen vorgesehen (s.a. 6.2). Damit sind Fußgänger und Radfahrer künftig in der Lage, den Bereich Ohl von der Innenstadt aus ohne größere Gefährdung durch den bisher eindeutig bevorteiligten Kraftfahrzeugverkehr zu erreichen.

Gleiches gilt für die Gegenrichtung. Über die Ohlbrücke und durch das umgestaltete Strohdorf besteht für Bergheim eine äußerst attraktive fußläufige Anbindung zur Innenstadt, wie sie aus keiner anderen innerstädtischen Richtung gegeben ist.

6.2 Innere Erschließung und Parzellierung der freien Flächen, ruhender Verkehr und Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die Erschließung der zum größten Teil bereits bebauten Flächen im Abschnitt zwischen der Kleinmöbelfabrik und der Ohlbrücke wird über die Straße Im Ohl selbst bzw. über eine vorhandene, in östliche Richtung abzweigende Stichstraße sichergestellt. Änderungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand ergeben sich lediglich in dem durch die neue Anbindung direkt betroffenen Bereich. Da die künftige Hauptwegebeziehung zwischen dem Ortsteil Bergheim und dem überörtlichen Verkehrsnetz (s.a. 6.1) über diese Anbindung läuft, ist eine an die geplanten Vorfahrtsregelungen angelehnte Führung und Gestaltung der Einmündungsbereiche vorgesehen. Die Erschließung der hiervon betroffenen Flächen und Grundstücke ist sichergestellt.

Parallel zur Neuordnung der Verkehrsführung werden entlang des südlichsten Abschnittes der Straße Im Ohl zwischen der Ohlbrücke und der Einmündung in den Bergheimer Weg beidseitige Radwege angelegt. Bis auf den nördlich der Straße Im Ohl führenden Radweg, der jenseits der zu erhaltenden Baumreihe und somit von der Fahrbahn räumlich abgesetzt angelegt wird, sind dafür keine größeren Maßnahmen erforderlich. Zudem ist eine Verlängerung der Radwege über den Bergheimer Weg bis zu dem westlich der Bahnlinie geführten Radwanderweg jederzeit möglich.

Der Aufbau der inneren Erschließung der etwa 6,5 ha großen Fläche südlich der Kläranlage ist weitgehend durch den Zuschnitt dieser Fläche und die gewünschte Parzellierung vorherbestimmt.

Um eine möglichst flächen- und kostensparende und gleichzeitig übersichtliche Erschließung zu erhalten, verschwenkt die verlängerte Straße Im Ohl etwa in Höhe des ehemaligen Bahnüberganges. Nach einem weiteren Richtungsknick führt die Straße nahezu mittig durch das Gebiet, um in Form einer Wendeanlage zu enden. Aus Gründen einer optimalen "Durchlässigkeit" des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer sind aber Wege vorgesehen, die vom Wendekreis aus die

Verbindung zu den vorhandenen Wegen westlich und östlich der Kläranlage herstellen. Diese dienen gleichzeitig zur Erschließung der "hinteren" Parzellen sowie als Durchfahrtmöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge zum Pumpwerk. Die Erweiterungsfläche der Kläranlage wird ebenfalls über eine vom Wendekreis ausgehende Zufahrt erschlossen.

Eine weitere fußläufige Verbindung besteht im südlichen Bereich der künftigen Gewerbefläche. Die zur Erschließung einiger in zweiter Reihe liegender Grundstücke erforderliche Zuwegung stellt dabei den Ansatzpunkt für den Fußweg dar, der an den jenseits des Deiches führenden Wirtschaftsweg anbinden soll. Auf diese Weise ist eine optimale Anbindung des Gewerbegebietes für Fußgänger und Radfahrer an die Innenstadt sowie an die Ruhraue als Naherholungsraum gegeben.

Bei der geplanten inneren Erschließung des Neubaugebietes sind Grundstücksgrößen von 700 m² bis 1.700 m² im südlichen Teilabschnitt und 900 m² bis 3.500 m² im nördlichen Teilabschnitt bei minimalem Erschließungsaufwand denkbar. Bei größeren Grundstücken, die problemlos aus kleineren Einheiten durch Zusammenlegung zu bilden sind, ist von einer ungünstigeren Relation zwischen Erschließungsaufwand und Parzellenstruktur auszugehen.

Für die Erschließung der freien Fläche ist durchgängig eine Fahrbahnbreite von 6,50 m mit einseitigem Gehweg, dem sich abschnittsweise Längsparkstreifen für Pkw bzw. Pkw und Lkw angliedern, vorgesehen. Im südlichen Teilabschnitt sind zusätzliche Parkstreifen entbehrlich, da bereits innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung öffentliche Parkmöglichkeiten geplant sind.

Die alleeartige Bepflanzung, durch deren Raumwirkung in Verbindung mit weiteren Maßnahmen und Festsetzungen eine optische Aufwertung des Baugebietes erzielt werden soll, ist die konsequente Fortführung dessen, was den Charakter der Straße Im Ohl in ihrem südlichen Abschnitt ausmacht. Den selben Zweck verfolgen die Anpflanzung eines platzbestimmenden, großkronigen Laubbaumes im zentralen Punkt des Wendekreises und die Baumreihen entlang der übrigen Wege. Durch eine derartige, visuell ansprechende Gestaltung der öffentlichen Bereiche wird die Wertigkeit auch der "entfernteren" Lagen besonders hervorgehoben.

6.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Aufgrund des hohen qualitativen und quantitativen Auslastungsgrades der Kläranlage Neheim II ist -um auch in Zukunft die ordnungsgemäße Entwässerung der angeschlossenen und neu hinzukommender Gebiete gewährleisten zu können- eine flächenwirksame Erweiterung der Anlage vorgesehen. Bei der beengten Situation der Kläranlage (Deich / Bahn) ist eine solche Erweiterung aber nur in südöstliche Richtung möglich. Die in Frage kommende Fläche ist im Plan als "Fläche für die Abwasserbeseitigung" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 Altern. 2 BauGB festgesetzt. Weitere immissionschutzrechtliche, sich auf die Erweiterungsfläche beziehende Festsetzungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, da die Planungen noch nicht hinreichend konkretisiert sind. Die bei der Erweiterung der Kläranlage auftretenden Fragestellungen sind in einem eigenen Planfeststellungsverfahren zu klären.

Die Verträglichkeit der beiden Nutzungen (Kläranlage./ Gewerbegebiet) war Gegenstand zweier Untersuchungen hinsichtlich möglicher Geruchs- und Geräuschimmissionen im Umfeld der Kläranlage. Das Geruchsgutachten des RWTÜV Essen kommt dabei zu dem Ergebnis, daß der Immissionswert nach Realisierung der ersten und zweiten Erweiterungsstufe der Kläranlage lediglich im äußersten nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (Teilfläche A) überschrit-

ten wird. Diese geringfügige Überschreitung wird allerdings hervorgerufen durch die hohen berechneten Geruchsimmissionen für die Eckpunkte außerhalb des Bebauungsplangebietes, die in die arithmetische Mittelwertbildung zur Berechnung der Kenngröße eingehen. Betrachtet man nun ausschließlich die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten an den Immissionsorten innerhalb des Bebauungsplangebietes, so liegen diese punktuellen Werte deutlich unterhalb des Immissionswertes für Gewerbegebiete.

Ungünstiger sieht die Situation bezüglich der durch die Kläranlagenerweiterung entstehenden Geräusche im Plangebiet aus. Das ebenfalls durch den RWTÜV Essen erarbeitete Geräuschgutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Errichtung von Wohnhäusern oder Wohnungen in dem Bereich zwischen den vom Wendekreis ausgehenden Stichstraßen einerseits und der Kläranlagenerweiterungsfläche andererseits ausgeschlossen werden sollte. Darüber hinaus wird die Empfehlung gegeben, auch südlich der Stichstraßen in einem ca. 60 m breiten Streifen Wohnhäuser oder Wohnungen nur dann zuzulassen, wenn die direkte Sichtverbindung zur Kläranlage durch zum eigenen oder zu anderen Betrieben gehörende Gebäude unterbrochen ist. Die letztere Empfehlung beruht darauf, daß in diesem Bereich der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) für die Nachtzeit überschritten wird.

Auf der Basis dieser Empfehlungen ist das sog. "privilegierte Wohnen" im Bereich zwischen den Stichstraßen und der Kläranlagenerweiterungsfläche grundsätzlich ausgeschlossen worden. Der Empfehlung des Gutachters, das "privilegierte Wohnen" in einem Teilbereich südöstlich der beiden Stichstraßen über ihre ausnahmsweise Zulässigkeit hinaus noch weiteren Einschränkungen zu unterwerfen, ist nicht gefolgt worden. Es handelt sich bei diesem Gebiet planungsrechtlich um ein Gewerbegebiet und nicht um ein Mischgebiet, so daß kein Anlaß besteht, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete über entsprechende Regelungen im Bebauungsplan einzufordern.

6.4 Art der baulichen Nutzung ("Feingliederung")

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, wie in Kap. 3.5 näher beschrieben, bereits verschiedene bauliche Nutzungen vorhanden. Darüber hinaus sollen die noch nicht baulich genutzten Flächen südlich der Kläranlage mit Ausnahme der Kläranlagenerweiterungsfläche für gewerbliche Zwecke in Anspruch genommen werden.

Um gemäß der in Anlehnung an § 1 BauGB definierten Zielsetzung (s. Kap. 4) 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. Es erfolgt daher eine entsprechende Differenzierung der zulässigen Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den gewerblichen Bauflächen. Weitere ebenfalls städtebaulich begründete Einschränkungen bestehen hinsichtlich einzelner allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen.

Gliederung des Gewerbegebietes in Anlehnung an den Abstandserlaß

Als besonders störempfindlich und daher auch besonders schutzbedürftig gilt der ausschließlich durch Wohnnutzung gekennzeichnete Bereich entlang des nördlichen Abschnitts der Straße Im Ohl. Dieser Bereich und auch der als Mischgebiet zu wertende Bereich westlich des südlichen Abschnitts der Straße Im Ohl, die zwar beide außerhalb des Plangebietes liegen, von den gewerblichen Nutzungen aber nur durch eine Straße bzw. Grünflächen und die Bahnlinie getrennt sind, werden als die räumlichen Bezugspunkte (Immissionsorte) für die Gliederung des Gewerbegebietes angesetzt.

Das an die bestehenden Nutzungen heranrückende Gewerbegebiet (freie Flächen) bzw. das zu beplanende Gewerbegebiet (Bestand) ist daher gem. § 1 (4) BauNVO aus Gründen des Immissionsschutzes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in sich klar gegliedert. Diese Gliederung in ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** mit den Teilgebieten GE/E 1 und GE/E 2 erfolgt u.a. in Anlehnung an den Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 -SMBL. NW 283- (Abstandserlaß 1990).

Dem Abstandserlaß ist die sog. Abstandsliste (s. Blatt 2 des Bebauungsplanes) beigelegt, in der unter Berücksichtigung ihres erforderlichen Schutzabstandes eine Zuordnung von Betriebsarten in verschiedene Abstandsklassen erfolgt. Dementsprechend sind in den mit GE/E 2 bezeichneten Teilgebieten des eingeschränkten Gewerbegebietes die in der Abstandsklasse VII zusammengefaßten Betriebsarten oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad allgemein zulässig. Um darüber hinaus mögliche technische Entwicklungen und innerbetriebliche Besonderheiten mit positiven Auswirkungen auf das Emissionsverhalten zu berücksichtigen, können hier ausnahmsweise auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden.

Die in enger Nachbarschaft zur allgemeinen Wohnnutzung bzw. zum C II O-Gebiet (laut übergeleitetem Bauzonen-/ Baustufenplan der ehemaligen Stadt Neheim-Hüsten; entspricht etwa dem Mischgebiet nach BauNVO) liegenden und mit GE/E 1 bezeichneten Teilgebiete unterliegen einer noch weitergehenden Nutzungsbeschränkung. Es sind lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie die übrigen in § 8 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen, ausnahmsweise auch Betriebsarten der Abstandsklasse VII zulässig. Auch hier ist über eine entsprechende textliche Festsetzung die Zulässigkeit der Ausnahmen an den Störgrad der Anlagen gekoppelt.

Zu den letztgenannten Betriebsarten zählen die im Bereich der neuen Anbindung ansässigen Autohäuser mit eigenen Kfz-Reparaturwerkstätten und Lackieranlagen. Nach Aussage des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Arnsberg wurde bereits im Rahmen der jüngeren Baugenehmigungen die Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen gefordert. Konkret wurde bspw. bei der letzten Erweiterung eines der Betriebe darauf hingewirkt, die störenden Betriebsteile (Werkstatt / Lackieranlage) im "hinteren Bereich" anzulegen. Durch das Abrücken dieser Betriebsteile und die Zuordnung der Büro- und Ausstellungsräume zur Straße hin wurde die Schutzwürdigkeit der Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Mischgebietscharakter) beachtet. Nach Einschätzung des Gewerbeaufsichtsamtes fügen sich die genannten wie auch die übrigen im Plangebiet liegenden Gewerbebetriebe in die durch die textlichen Festsetzungen näher definierten, im Plan eindeutig abgegrenzten Baugebietstypen ein.

Erweiterter Bestandsschutz für gebietsfremde Nutzungen

Eine Besonderheit bildet allerdings der fünfgeschossige Wohnblock gegenüber der Einmündung des Bergheimer Weges in die Straße Im Ohl, der sich inmitten einer durch einen Gewerbebetrieb (Autohaus) genutzten Fläche befindet. Dieses Wohngebäude, das schon allein aufgrund seiner Größe nicht als ein dem "privilegierten Wohnen" dienendes Gebäude bezeichnet werden kann, entstand Ende der 50er Jahre und ist mit der Entwicklung des Gewerbebetriebes eng verknüpft. Seine aus heutiger Sicht ungünstige Lage innerhalb eines Gewerbegebietes und an allen Seiten von Straßen umgeben, war zum Zeitpunkt der Standortwahl nicht absehbar. In jedem Fall 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 hier kein eigener Gebietstyp festzusetzen ist, ist aber aus städtebaulicher Sicht dennoch erhaltenswert, da sie -für den Stadtteil Neheim in nicht unbeachtendem Umfang- der Sicherung von dringend benötigtem Wohnraum dient. Hinzu

kommt, daß die betrieblichen Emissionen, bedingt durch die Anordnung der Betriebsgebäude mit ihren Zufahrten und sonstigen Öffnungen, nicht in die Richtung des Wohngebäudes ausstrahlen und auf die Tagesstunden begrenzt sind.

Zur planungsrechtlichen Absicherung von Vorhaben am Standort, die der Verbesserung der vorhandenen Nutzung dienen, ist gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ("Fremdkörperfestsetzung") festgesetzt, 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.a. 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.

Ausschluß bestimmter Arten von Nutzungen bzw. Ausschluß von Ausnahmen

Wie bereits eingangs erwähnt, ist über die aus Gründen des gebietsübergreifenden Immissionsschutzes vorgenommene Gliederung des Baugebietes hinaus eine weitergehende Gliederung vorgesehen. Danach sind im Gewerbegebiet bzw. in Teilen des Gebietes aus städtebaulichen Gründen einzelne Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen nicht zulässig. Trotz dieses Ausschlusses bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes aber gewahrt.

Im gesamten Gewerbegebiet unzulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie nahezu alle der unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen. Im einzelnen sind dies neben Vergnügungsstätten Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Festsetzung entspricht damit der unter Punkt 4 beschriebenen Zielsetzung, indem sie, auch den Empfehlungen des Gewerbeflächengutachtens (S. 131 f, a.a.o.) folgend, zu einem ressourcenschonenden Einsatz (möglichst hochwertige Flächennutzung; arbeitsplatzintensive Betriebe) der äußerst knappen Gewerbeflächen beisteuert. Da ein Teil der ausgeschlossenen Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen (v.a. Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke) verstärkt auch in den Abendstunden genutzt wird, würde dies darüber hinaus im Falle der Zulässigkeit zu einer vermeidbaren Belästigung der angrenzenden Wohn- und gemischt genutzten Bereiche durch zusätzlichen Verkehrsaufwand führen. Schließlich ist darauf hinzuweisen, daß sowohl im Stadtteil Neheim als auch im übrigen Stadtgebiet vielfältige räumliche und planungsrechtlich abgesicherte sowie städtebaulich verträglichere Möglichkeiten für eine Realisierung der im Gewerbegebiet Ohl ausgeschlossenen, nicht gewerbegebietstypischen Nutzungen bestehen.

Durch die für den Bereich südlich der B 7-Brücke festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche Zwecke wird dem Bestand Rechnung getragen. Die dort ansässige Religionsgemeinschaft hat somit die Chance, unter Berücksichtigung ihrer räumlich eingeschränkten Möglichkeiten über den Bestandsschutz hinausgehende Vorhaben zu verwirklichen.

Ausschluß von Ausnahmen in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen bzw. in Teilen des Baugebietes

Das sog. "privilegierte Wohnen" ist nur im ersten und folgenden Obergeschoss als Ausnahme zulässig. Auch diese Festsetzung entspricht der Zielsetzung nach einem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden bzw. einem ressourcenschonenden Einsatz der Flächen, da "in die Höhe" gebaut werden muß. Gerade dieses durch freistehende, "flächenfressende" Einfamilienhäuser im Gewerbegebiet verursachte Problem kann dadurch entschärft werden. Darüber hinaus ist das "privilegierte Wohnen" in den Teilgebieten, die direkt südöstlich an die Kläranlagenerweiterungsfläche anschließen, aus den unter 6.3 aufgeführten Gründen (Immissionsschutz) grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausschluß von Nutzungsarten sowie bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen in Teilen des Baugebietes

Bis auf die beiden südlich gelegenen Teilgebiete, in denen sich Tankstellen befinden bzw. befanden, sind diese im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Dieser Ausschluß beruht auf der Tatsache, daß Tankstellen eine ungünstige Flächenkennziffer (m² / Beschäftigte) aufweisen und zusätzlichen Verkehr anziehen.

Für das Teilgebiet zwischen der Kläranlage und der Kleinmöbelfabrik ist ein Ausschluß jeglicher Einzelhandelsbetriebe und -mit Einschränkungen- der Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich an den Endverbraucher richten, vorgesehen.

Durch die Ausweisung "Gewerbegebiet" sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ohnehin im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Zusätzlich wird mit der angesprochenen textlichen Festsetzung für den Bereich der noch freien Flächen aber auch jegliche Nutzung des unterhalb der Schwelle zum "Großfläcker" liegenden Einzelhandels verhindert. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Gleichzeitig dürfen diese aber keine Waren des täglichen Bedarfs und auch kein innenstadtrelevantes Sortiment vertreiben.

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes sind die Einschränkungen des Einzelhandels in Form von textlichen Festsetzungen mit Rücksicht auf die vorhandenen Nutzungen vorgenommen worden. Das heißt, daß Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten nach wie vor zulässig ist. Um aber ungewollte Tendenzen (durch Umnutzungen bzw. Anbauten im Bestand) verhindern zu können, ist im vorhandenen Gewerbegebiet der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Eine Ausnahme stellt ein eigens abgegrenzter, kleinerer Bereich dar, in dem auch künftig Einzelhandel mit Sortimenten, die der Branche "Nahrungs- und Genußmittel" zuzuordnen sind, zulässig ist. Der in diesem Teilgebiet liegende Lebensmitteldiscounter sowie der Getränkehandel werden auf diese Weise am Standort planungsrechtlich abgesichert.

Mit diesen Beschränkungen wird weitgehend der im Einzelhandelsgutachten der Stadt Arnsberg ("Arnsberg - Einzelhandel, Dienstleistungen und Stadterneuerung in den Zentren des Stadtraumes", iSH, Dr. Danneberg & Partner GmbH, Düsseldorf, Dezember 1990) ausgesprochenen Empfehlung an die Stadt gefolgt (S. 182, a.a.o.): "Die Stadt Arnsberg sollte sich auch vor dem Hintergrund der bereits im Verlauf der letzten Jahre erfolgten ... Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten ... an einem mit den Kernzonen der integrierten Zentren konkurrierenden Mikrostandort im Rahmen ihrer weiteren Standortpolitik zur fast ausschließlichen Konzentration des Einzelhandels mit zentrumstypischen Gütern aller Art in den Kernzonen der Stadtzentren bei jeweils tragfähiger Größenordnung entschließen. Nur auf diese Weise können die bis dato mit hohem öffentlichen und privaten Aufwand im Rahmen der Sanierung der Stadtteil- und Ortsteilzentren bereits getätigten Investitionen auf Dauer gestützt werden."

Über die Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktionen im zentralen Versorgungsbereich Neheims hinaus haben die aufgeführten, relativ engen Festsetzungen aber auch den Zweck, unnötige und ungewollte Verkehrsströme von und zum Plangebiet zu vermeiden sowie die aus Sicht der Stadt Arnsberg wertvollen Gewerbeflächen "ressourcenschonend" einzusetzen.

Die Beschränkung des vollständigen Ausschlusses auf den nördlichen Bereich des Gewerbegebietes macht Sinn vor dem Hintergrund der Kenntnis der bestehenden Nutzungen in den übrigen Teilgebieten des eingeschränkten Gewerbegebietes. Mit der vorliegenden Planung werden die dort ansässigen Betriebe, auch soweit sie innenstadtrelevante Sortimente führen, akzeptiert und in ihren Entwicklungschancen gegenüber dem bisherigen Zustand nicht eingeschränkt. Flächenwirksame Erweiterungen sind mit wenigen Ausnahmen innerhalb der bereits dicht bebauten Teilgebiete ohnehin kaum möglich, so daß prinzipiell nur noch die Möglichkeit einer Entwicklung "in die Höhe" bleibt.

Zonungsprinzip

Ebenfalls auf den noch nicht bebauten Teilbereich des Gewerbegebietes beschränkt ist die geplante Zonung der Grundstücke in bezug auf die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung. Dieses Prinzip verfolgt u.a. den Zweck, durch gleichartige bauliche, aber auch grüngestalterische Anforderungen im Bereich der zur Erschließungsstraße hin ausgerichteten "Kopfzonen" zur Erzielung eines durchgängigen, ruhigen Erscheinungsbildes beizusteuern. Es besteht die Möglichkeit, bei dennoch relativ großer gestalterischer Freiheit eine attraktive und repräsentative "Schauseite" der Betriebe zu schaffen. Diese Zielsetzung wird durch die Beschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude einschließlich der dazugehörigen Ausstellungsräume und (als Ausnahme) "privilegiertes Wohnen" im Bereich der "Kopfzone" im Zusammenwirken mit den übrigen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzungen / Vorgartenbepflanzung / Zufahrten etc.) unterstützt. Für den Bereich der dahinterliegenden "Rumpfzone" bestehen keine speziellen städtebaulich begründeten Einschränkungen, die über die bereits erläuterten textlichen Festsetzungen hinaus wirksam werden.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die mit einem Wert von 0,8 die Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO ausschöpft, die Zahl der Vollgeschosse und die max. Höhe der baulichen Anlagen über Normal-Null bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist durchgängig als Höchstmaß, im Bereich der "Kopfzone" zugleich als Mindestmaß festgesetzt. Auf diese Weise finden zum einen nachbarschaftliche Belange sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (Höchstmaß), zum anderen die Forderungen nach flächensparender Bauweise und einem einheitlichen Erscheinungsbild im Bereich der "Kopfzone" (Höchst- und Mindestmaß) ihre Berücksichtigung. Um die auch aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen erforderliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Gewerbebau überhaupt handhabbar zu machen, ist diese an die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gekoppelt.

Gleichzeitig sind die Höchstmaße der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen so ausgelegt, daß auch im Bestand und bei vollständig oder annähernd ausgeschöpfter GRZ noch Raum für Erweiterungen "in die Höhe" bleibt. Dies entspricht ebenso wie der relativ hohe Ausnutzungskoeffizient für die noch freie Fläche der Zielsetzung der "Bodenschutzklausel" gem. § 1 BauGB.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird auf eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl, die bei Gewerbegebieten oftmals herangezogen werden, aus Gründen der Zweckmäßigkeit verzichtet. Ebenso wird von der Möglichkeit, eine Mindestausnutzung über eine Mindestgeschoßflächenzahl zu erreichen, kein Gebrauch gemacht. Da in diesem Fall gleichzeitig eine max. GFZ festgeschrieben werden müßte und diese gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete bei 2,4 liegt, könnte damit eine gewünschte Ausnutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder max. Höhe der baulichen Anlagen sogar verhindert werden.

6.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Gewerbegebiet ist eine "abweichende Bauweise" im Sinne der "offenen Bauweise" festgesetzt. Danach sind bei Einhaltung der Grenzabstände Gebäudelängen bis zu 80,00 m zulässig. Diese Beschränkung der Gebäudelängen entspricht sowohl der bestehenden Struktur als auch der geplanten Parzellenstruktur auf den noch nicht baulich genutzten Flächen.

Auch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist vor dem Hintergrund einer Abwägung öffentlicher und privater Interessen zu sehen, die zum einen eine bestmögliche Ausnutzung der Bauflächen, zum anderen die Gewährleistung städtebaulicher und stadtökologischer Ansprüche erfordert.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich konkret an den vorhandenen Gebäuden / Gebäudekanten bzw. ist im Bereich der Neuplanung um das Maß der zu bepflanzenden Flächen (3,00 bis 5,00 m) von den Grundstücksgrenzen abgesetzt. Von der äußeren Kante der Fahrstreifen der B 7 wird ein Abstand von 20,00 m eingehalten.

7. Berücksichtigung der ökologischen Belange

7.1 Standort- und Flächenbewertung

Im Sinne des "Ermittlungsgebotes" sind grundsätzlich alle relevanten Aspekte -und damit auch die Umweltbelange- in die Abwägung einzustellen.

Die Beurteilung der Umweltrelevanz basiert dabei zum einen auf Fakten und vorhandenen Daten zur Umweltsituation:

- Topographie
- Biotopkartierung für den besiedelten Bereich
- Biotopverbundkonzept
- Baumkataster
- Altlastenverdachtsflächenkataster

Zum anderen haben für den Bereich der Bauleitplanung die vom Rat der Stadt Arnsberg in seiner Sitzung am 07.10.1992 beschlossenen Umweltqualitätsziele als Bewertungsmaßstäbe besondere Bedeutung. Bezogen auf das Untersuchungsgebiet (Plangebiet plus Umfeld) sind dies die Zielsetzungen:

- Vermeidung der Beeinträchtigung von Biotopen (insbesondere in bezug auf eine "Zerschneidung" der Biotope) soweit möglich
- Sicherung und Entwicklung besonders schutzwürdiger Biotope
- Verbesserung des Biotop- und Artenschutzes durch die Umsetzung des Biotopverbundkonzeptes
- Extensivierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Naturnahe Durchgrünung und Pflege gewerblicher Flächen

Während das letztgenannte Ziel ganz besonders geeignet ist, auch städtebauliche Zielvorstellungen argumentativ zu unterstützen, setzen die erstgenannten Ziele bereits im Stadium der Standortermittlung und Flächenbewertung ein. Dies führte letztendlich dazu, daß die einer genaueren Betrachtung unterzogenen Flächen westlich der Bahn durch die Abwägung der vielgestaltigen privaten und öffentlichen Belange für eine gewerbliche Nutzung ausschieden. Hervorzuheben sind als entscheidende Faktoren neben den Umweltbelangen aber auch die Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher, erschließungstechnischer und städtebaulicher Sicht (inkl. Orts- und Landschaftsbild; im einzelnen S. 4.1).

Schließlich ist durch die im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (s.a. 7.3) vorgenommene Bestandsaufnahme und -bewertung, die sich auf den gesamten Untersuchungsbereich erstreckt, eine Unterstützung dieser Position erfolgt.

Mit der bereits zu Beginn der Planungsphase vorgenommenen Einschränkung des Plangebietes und der damit in Zusammenhang stehenden Neuausweisung von Flächen, die sich auf den Bereich zwischen Bahn, Kläranlage, Deich und bestehendem Gewerbegebiet beschränkt, ist die Durchführung einer eigenständigen, freiwilligen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) entbehrlich geworden. Dies gilt auch deshalb, weil die Hauptzielsetzungen der freiwilligen UVP

- Einbeziehung vorbeugender Umweltqualitätsziele und
- Alternativen- und Variantenentwicklung (Bedarsnachweis, Standortfrage, verschiedene Lösungen inkl. "Nulllösung")

außer durch die genannte Reduzierung der Gebietsabgrenzung auch in Form der inneren Gliederung des Plangebietes (aus Gründen des Immissionsschutzes) und mit der unter 6.1 eingehend erläuterten, aus der Gesamtschau optimalen Verkehrsführung bereits in die Planung eingegangen sind.

Schließlich bleibt darauf hinzuweisen, daß auf der Basis der Standortbewertung des Gewerbe-flächengutachtens (s. 4.1) sowie der Kenntnis der gesamtstädtischen siedlungsstrukturellen und landschaftlich-topographischen Situation einerseits und dem Nachfragedruck nach gewerblichen Bauflächen andererseits auch eine Diskussion über Flächenalternativen (einschl. der sog. "Nulllösung") nicht in Frage kommen kann. Auch dieser Punkt wird durch die Bewertung der in Anspruch genommenen Flächen aus Sicht der Landschaftspflege (s. 7.3) bestätigt.

7.2 Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht eine Reihe von Maßnahmen und Festsetzungen vor, die in indirektem oder direktem Zusammenhang zur Zielsetzung einer adäquaten Berücksichtigung der ökologischen Belange zu sehen sind.

Zu den erstgenannten, indirekt wirkenden Maßnahmen sind zuvorderst die Bemühungen um eine den Verkehrsaufwand reduzierende direkte Anbindung des Gewerbegebietes an das großräumige Straßennetz, aber auch die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und den Radfahrverkehr zu zählen. Gleiches gilt für die Absicht, eine möglichst hohe Ausnutzung der Gewerbe-flächen (mittels der unter 6.4 und 6.5 beschriebenen Maßnahmen) zu erreichen, um eine Verlagerung der Flächennachfrage auf andere Standorte und einen daraus resultierenden zusätzlichen Freiflächenverbrauch zu verhindern.

Dennoch ist auch innerhalb des Gewerbegebietes ein Grundgerüst für Grünverbindungen vorhanden, das entsprechend gesichert und ausgebaut werden soll. Als lineare Elemente, auf die aufgebaut wird, sind die Böschungen der Bahnlinie, der Hochwasserschutzdeich mit seinen Seitengräben und Schutzstreifen,

der Grünstreifen beiderseits der B 7-Brücke und der wertvolle Baumbestand entlang der Straße Im Ohl zu nennen. Während der Baumbestand und weitere Flächen (Gehölzflächen, Ruderalflächen, Wiesen) über Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erhalten und auf Dauer gesichert werden, sind als übrige Instrumente die Ausweisung von Grünflächen und / oder die Festsetzungen von Pflanzgeboten anzuführen.

Eine Doppelfestsetzung (private Grünfläche plus Pflanzgebot) wurde dabei für die mit "PG 3.1 - 3.3" bezeichneten Flächen gewählt. Gleichzeitig ist eine textliche Festsetzung erarbeitet worden, die die Errichtung von Nebenanlagen und den auf Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen auf den von Pflanzgeboten "betroffenen" Flächen ausschließt. Nur auf diese Weise kann sichergestellt werden, daß die Zielsetzung der Randbegrünung und Einbindung in das Grünsystem trotz Realisierung der geforderten Bepflanzung nicht unterlaufen wird (bspw. für Park- oder Lagerzwecke im bepflanzten Bereich). Die Bepflanzung soll im Bereich des Pflanzgebotes "PG 3.1" so aufgebaut werden, daß keine durchgehende "grüne Wand", sondern eine "kulissenartige" Wirkung erzielt wird. Es ist also keinesfalls vorgesehen, die Gewerbebauten "zu verstecken". Vielmehr wird mit der Art der Einbindung in das Grünsystem die ohnehin durch die Bahnlinie und den Deich klar definierte Grenzlinie zwischen bebautem und unbebautem Bereich in ihrem Erscheinungsbild aufgelockert.

Um aber innerhalb des Gewerbegebietes keine durchgehend "grauen Flächen" zu erhalten, ist über die Pflanzgebote "PG 3.1" im Bestand und "PG 4" auch die Randeinpflanzung der noch neu zu bildenden, künftigen Grundstücksgrenzen vorgesehen. Derselben Zielsetzung unterliegt das Pflanzgebot "PG 5", das die Eingrünung der privaten Pkw-Stellplätze über die zu erzielende Relation von Stellplatzeinheiten zu anzupflanzenden Bäumen festsetzt. Über die städtebauliche Notwendigkeit dieser Festsetzung hinaus sind flächige Gehölze, aber auch großvolumige Einzelpflanzungen (also im fortgeschrittenen Wachstumsstadium), in der Lage, durch Beschattung bodennaher Luftschichten und durch Aufnahme der kurzwelligen Sonnenstrahlung (Photosynthese) die Lufttemperaturen um mehrere Grad Celsius zu senken. Dies ist jedoch im Einzelfall von der Größe und Umgebung der verschatteten Fläche abhängig. Ähnliches gilt in bezug auf deren luftfilternde und schadstoffauskämmende Wirkungen. Die Wirkungsgrade sind abhängig von der Windgeschwindigkeit, den örtlichen Staub- und Schadstoffkonzentrationen, der Rauigkeit der Blattoberfläche, der Dichte (Durchlüftung) des Bestandes sowie der Gehölzart.

Weiterhin ist über das Pflanzgebot "PG 6" die Begrünung von mindestens 20 % der Außenwandflächen bei Neubauten vorgeschrieben. Durch die Festlegung des prozentualen Mindestanteiles wird die Größe der Gebäude berücksichtigt, so daß auch hier eine Gleichbehandlung gegeben ist.

Die vorgeschriebene Fassadenbegrünung ist als eine mit äußerst geringem Flächen- und Finanzierungsaufwand durchführbare Maßnahme bei vergleichsweise großer Wirkung anzusehen. Die unumstrittenen Vorteile der Fassadenbegrünung liegen in ihrem ökonomischen Beitrag (preiswerter Wärmeschutz durch Ableitung und Bremsung des Windes sowie Luftpolsterbildung; preiswerter Sonnenschutz durch Verschattung; Einsparung von Unterhaltskosten durch Schutz vor extremen Temperaturschwankungen), ihrer mikroklimatischen Wirkung (Kühlwirkung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung), der Verbesserung der Lufthygiene (Anreicherung der Luft mit Sauerstoff und Bindung von Staubpartikeln auf der Blattoberfläche) und in ihrer Funktion als Teil des Lebensraumes für Vögel und Insekten. Mit Hilfe des Pflanzgebotes "PG 6" wird somit ein ansatzweiser Ausgleich für die verbauten Vegetationsflächen geschaffen. Schließlich gilt die Fassadenbegrünung in der festgesetzten Form als probates Mittel für eine Aufwertung des Gebietes aus städtebaulicher Sicht (ästhetische Wirkung; Bereicherung des Ortsbildes). Sie ist geeignet, in Verbindung mit

den anderen Pflanzgeboten und gestalterischen Festsetzungen zur Erzielung eines durchgängig einheitlichen, positiv wirkenden und letztlich auch imagefördernden Erscheinungsbildes beizutragen. Gleichzeitig sind die Belange der Eigentümer bzw. Gewerbetreibenden durch die räumliche Flexibilität der Anbringung der Fassadenbegrünung hinreichend berücksichtigt. Der Investor ist somit in der Lage, auf spezielle betriebliche Abläufe, bautechnische Erfordernisse oder Sicherheitsaspekte zu reagieren. Durch die geringe Flächeninanspruchnahme sowie den geringen Finanzierungs- und Pflegeaufwand ist, v.a. auch gegenüber den anderen flächenhaften Festsetzungen, von einer relativ großen Akzeptanz der Fassadenbegrünung auszugehen.

Das Pflanzgebot "PG 2" umfaßt die direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden "Vorgartenbereiche". Im Gegensatz zu den Pflanzgeboten, die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern betreffen, ist für die "Vorgartenbereiche" keine Einschränkung in bezug auf geeignete Pflanzenarten aufgeführt, so daß unter gleichen Grundbedingungen genügend Spielraum für eine individuelle Ausgestaltung innerhalb eines gesetzten Rahmens bleibt.

Die Begrünung der Vorgartenbereiche wiederum ist in Zusammenhang mit der Gestaltung und Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen zu sehen ("PG 1"). Die anzupflanzenden Bäume im öffentlichen Raum dienen einerseits der Kennzeichnung der Lage der Parkstreifen und Führung der Fußwege, zum anderen dem Erzielen einer Platzwirkung im Bereich des Wendekreises. Darüber hinaus entsteht in Verbindung mit den auf der westlichen Straßenseite und damit weitgehend auf privaten Flächen anzupflanzenden Bäumen eine Alleewirkung, die geeignet ist, das "Markenzeichen" des bestehenden Gewerbegebietes auf den Neubaubereich zu übertragen.

Über die den Erläuterungen zum Pflanzgebot "PG 5" bereits zu entnehmenden Wirkungen bezüglich der Luftreinhaltung und des Kleinklimas hinaus können Einzelbäume auch durchaus Trittsteinfunktionen für Flora und Fauna erfüllen. Diese Funktionen sind allerdings stark abhängig vom Alter und Entwicklungszustand der Bäume, von den Baumarten selbst sowie von den "Umgebungsqualitäten". Eine solche Trittsteinfunktion läßt sich schließlich auch mit einer entsprechenden Gehölzbepflanzung auf der unterhalb der 110-KV-Leitung gelegenen kleinen Grünfläche erreichen, die sich in städtischem Besitz befindet.

Weitere Maßnahmen und Festsetzungen s. 7.3.

7.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan und Eingriffsregelung

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde ein Auftrag zur Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes an ein externes Ingenieurbüro vergeben. Der Untersuchungsbereich, der weit über das eigentliche Plangebiet hinausgeht, entspricht etwa der Abgrenzung der früher angedachten Planungen (sämtliche Flächen zwischen B 7 n / Im Ohl und Ruhr).

Damit wird zum einen den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NRW nach einer Beurteilung des Eingriffs und einer Darstellung der Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprochen. Zum anderen wird eine Bewertungsgrundlage für die außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen erarbeitet. Die unter 4.1 erläuterten planerischen Einschränkungen, die eine Änderung der Gebietsabgrenzung und den Verzicht auf die Ausweisung von Gewerbeflächen in bestimmten Teilbereichen sinnvoll erscheinen ließen, erfahren schließlich mit den Ergebnissen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ihre Bestätigung. Auf diese Weise wird ein wesentlicher Beitrag zur Wissenschaftlichkeit, Transparenz und Nachvollziehbarkeit der vorliegenden Planungen erbracht.

Weitere Vorschläge für Maßnahmen und Festsetzungen wurde mit dem Vorliegen des Berichtes in den Planentwurf eingearbeitet. Konkret anzusprechen ist hier in erster Linie die vorgesehene Bepflanzung der städtischen Flächen nördlich des Obdachlosenheimes im Rahmen der Eingriffsregelung. Eine Aufwertung dieser Flächen aus ökologischer Sicht wird -in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes- die Zielsetzungen des Biotopverbundkonzeptes der Stadt Arnsberg stützen bzw. die Vernetzungsfunktionen in diesem Bereich stärken. Diese Fläche wird daher, wenn auch als räumlich isoliert gelegener Teilbereich ("Teilfläche B"), in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Auf der Grundlage des § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), der durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz eingeführt wurde, besteht nunmehr auch die Möglichkeit der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Diese Möglichkeit der "Sammelzuordnung" wird über die textliche Festsetzung Nr. 12 aufgegriffen. Dort wird festgesetzt, daß die "Teilfläche B" des Plangebietes -mit Ausnahme der für den Bau der direkten Anbindung der Straße Im Ohl an die B 7 und für Vorhaben im vorhandenen Gewerbegebiet benötigten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen- den im "Neubaugebiet" liegenden Grundstücken zugeordnet wird. Als Verteilungsschlüssel wird die "zulässige Grundfläche" festgelegt. Auf diese Weise wird den Empfehlungen der Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zu § 8 a Abs. 5 BNatSchG gefolgt. Die kommunalen Spitzenverbände gehen davon aus, daß der Verteilungsmaßstab der zulässigen Grundfläche das Maß der zukünftigen Versiegelung auf dem Grundstück zuverlässiger präzisiert als eine Verteilung anhand der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die auf der Teilfläche B durchzuführenden Maßnahmen, welche als Kompensationsmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsanlagen dienen, werden von der Stadt Arnsberg ausgeführt werden.

Mit weitergehenden detailliert ausgearbeiteten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen soll aber auch innerhalb des bebauten Bereiches des Plangebietes zu einer Aufwertung und Gliederung bestimmter Bereiche beigetragen werden.

Die Einzelregelungen bzw. -maßnahmen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen, der Teil der vorliegenden Begründung ist.

8. Gestaltungssatzung

Mit dem städtebaulichen Leitbild der Funktionstrennung, dessen gesellschaftliche Umsetzung in engem Zusammenhang mit der gestiegenen Mobilität weiter Bevölkerungskreise stand, verschwanden die an den Stadtrand verdrängten Industrie- und Gewerbeareale auch zusehends aus dem Interesse der Öffentlichkeit. Die monofunktionale Ausrichtung dieser "grauen Flächen vor den Toren der Stadt" trug entscheidend zur Vernachlässigung aller städtebaulichen und stadtbildrelevanten Grundsätze bei:

Erst mit dem Aufkommen neuzeitlicher Standortansprüche erfahren gerade auch die Gebiete, in denen der arbeitende Mensch einen Großteil seiner Zeit verbringt, eine ihrer Bedeutung als Teil der bebauten Umwelt entsprechende Beachtung. So gilt die Attraktivität des Arbeitsumfeldes mittlerweile als ein wichtiger Aktivposten für betriebliche Standortentscheidungen. Städtebauliche Qualität, die aus dem Zusammenwirken von Architektur und Gestaltung des öffentlichen Raumes unter Einbeziehung gliedernder Landschaftselemente entsteht, fördert aber auch die Aufenthalts- und Erlebnisqualität innerhalb des Gebietes. Somit ist die Außenwirkung von Industrie- und Gewerbegebieten heute weit mehr als lediglich ein Imageproblem der Städte.

Die "Qualität" und "Attraktivität" eines Gewerbegebietes wird von einer Vielzahl von Einzelelementen beeinflusst. Auf der Basis der planungsrechtlichen Möglichkeiten läßt sich zwar bereits eine gewisse Grundstruktur hinsichtlich der Gestaltung des Gebietes erreichen ("Kopfzonen", Eingrünung). Die gebotene Feinstruktur aber ist nur über bauordnungsrechtliche Bestimmungen zu definieren. Gleichzeitig ist sie derart auszuformen, daß sie zum einen genügend Raum für Individualität läßt, zum anderen die "durchgehende Linie" deutlich zu erkennen gibt. Es werden daher parallel zum Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften in Anlehnung an § 81 BauO NW in Form einer Gestaltungssatzung erlassen.

9. Emissionen / Immissionen

Gewerbliche Emissionen

Über die künftig vom "Gewerbegebiet Ohl" ausgehenden betrieblichen Emissionen (Lärm, Abgase, Abwärme, Stäube etc.) lassen sich wegen der noch unbekannten Zusammensetzung der Betriebsarten keine detaillierten Aussagen machen. Mit der Anwendung des Abstandserlasses (s.a. 6.3) sind die nachbarlichen Belange bzgl. der betrieblichen Emissionen jedoch ausreichend berücksichtigt. Die Gliederung des Gewerbegebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit zwei abgestuften Teilbereichen verhindert von vornherein die Neuansiedlung "gebietsunverträglicher" Betriebe. An den Nahtstellen zwischen vorhandenem Gewerbe und gemischter bzw. Wohnnutzung sind bisher keine Störungen oder Beeinträchtigungen, die auf betriebliche Emissionen zurückgehen, bekannt geworden.

In bezug auf mögliche Geruchs- und Geräuschemissionen durch die Kläranlage wird auf 6.3 verwiesen.

Verkehrliche Emissionen

Mit der Realisierung der Planung ist eine Zunahme der Verkehrsbelastung im Plangebiet bei geänderter Verkehrsführung zu erwarten. V.a. in den Bereichen der neuen Anbindung an die B 7-Brücke und der Gewerbegebietszufahrt ist daher auch von einer erhöhten Immissionsbelastung auszugehen.

Gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- vom 12.06.1990 ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen beim Bau oder einer wesentlichen Änderung von Straßen sicherzustellen, daß der Beurteilungspegel in Mischgebieten die Immissionsgrenzwerte (tags) von 64 dB(A) bzw. (nachts) von 54 dB(A) nicht überschreitet. Für Gewerbegebiete gelten Immissionsgrenzwerte (tags) von 69 dB(A) bzw. (nachts) von 59 dB(A). Bei Überschreitung dieser Grenzwerte haben die Eigentümer der betroffenen baulichen Anlagen Anspruch auf angemessene Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen gem. § 42 BImSchG gegen den Baulastträger.

Allerdings sind die möglicherweise zu treffenden Schallschutzmaßnahmen (bzw. die für notwendige Schallschutzmaßnahmen in Frage kommenden Entschädigungen) unabhängig vom Gewerbelärm zu sehen.

Ebenso ist die Vorbelastung durch Verkehrslärm von der B 7 n, der A 445 und der Bahnlinie zu berücksichtigen. Da mit der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ohl" mit Ausnahme des neu entstehenden Einmündungsbereiches auf der B 7-Brücke nicht in diese Bereiche und die Verkehrsabläufe eingegriffen wird, kann der u.U. wünschenswerte Lärmschutz in bezug auf diese Verkehrsanlagen nur bedingt Gegenstand des Bebauungsplanes sein. Das gilt auch für den fünfgeschossigen Wohnblock im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (s.a. 6.4). Da die Nutzung "Wohnen"

als solche innerhalb des Gewerbegebietes nicht legitimiert wird, sondern ihr in diesem Fall lediglich ein über das übliche Maß hinausgehender "erweiterter Bestandsschutz" zugebilligt wird, kann daraus kein Anspruch abgeleitet werden, der über die oben erläuterten Maßnahmen (bzw. Entschädigungszahlungen für Maßnahmen) hinausgeht.

Mit dem Auftrag zur Planung der neuen Anbindung an die B 7-Brücke wurde gleichzeitig ein Auftrag für eine Verkehrslärmuntersuchung an ein externes Ing.-Büro vergeben. Die Ergebnisse dieses Gutachtens, das die eingangs beschriebenen Bereiche abdeckt, sind in Form textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden. Das Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

Verbrennungsverbot / Verwendungsbeschränkung

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist für das gesamte Plangebiet festgesetzt, daß keine festen oder flüssigen Brennstoffe oder Energieträger für Heizungen, Warmwasserbereitung und Prozeßwärmeerzeugung verwendet werden dürfen. Diese Festsetzung hat zum Ziel, Luftverunreinigungen, die sich auf die Umgebung nachteilig auswirken und die durch die Verwendung bestimmter Energieträger (z.B. Kohle, Heizöl) entstehen, zu reduzieren.

Das "Verbrennungsverbot" (bzw. bei Zugrundelegung der Ausnahmen die "Verwendungsbeschränkung") ist dabei selbstverständlich an ortsfeste Anlagen geknüpft und gewinnt vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Situation an Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich in einer potentiell inversionsgefährdeten Lage, da bei entsprechenden klimatischen Konstellationen ein Abfließen der schadstoffbelasteten Luftschichten bzw. eine Vermischung mit weniger belasteten Schichten nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. Dies kann im Ergebnis zu einer temporären Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten (Im Ohl / Bergheim / Totenberg / Neheim - Innenstadt) führen. Ebenso wird durch das Zusammenwirken verschiedener Luftschadstoffe die Vitalität der Vegetation im Umfeld (v.a. im Bereich der angrenzenden Waldgebiete) beeinträchtigt.

Zwar kann die geschilderte Problemlage im Umfeld des Plangebietes nicht durch die vorgenommene Festsetzung allein gelöst werden. Über eine Milderung der lokalen Schadstoffsituation hinaus entspricht sie aber auch der im Energieversorgungskonzept ("Energieversorgungskonzept" -Endbericht- EST Gesellschaft für Energiesystemtechnik mbH, Essen, Juni 1992; im folgenden als EVK bezeichnet) erhobenen Zielsetzung einer möglichst weitgehenden Vermeidung von Emissionen: "Unter Berücksichtigung der dramatischen Entwicklungen der globalen Umweltbelastungen und der Diskussion um die zu erwartenden Folgen (Stichworte: CO₂-Problematik, Ozonloch, Temperaturerhöhung der Erdatmosphäre, Abschmelzen der Polkappen) ist dafür Sorge zu tragen, Emissionen grundsätzlich gering zu halten oder ganz zu vermeiden" (EVK; 8 - 3).

Nach Ansicht der Gutachter ist diese Zielsetzung aber auch auf die lokale Ebene, also das Stadtgebiet, zu übertragen: "Für die Stadt Arnsberg besteht ... ein verstärkter Handlungs- bzw. Substitutionsbedarf zur Reduzierung des Festbrennstoffanteils, um insbesondere auf der Umweltseite Verbesserungen zu erreichen" (EVK; 8 - 3). Diese Einschätzung wird an anderer Stelle begründet: "Eine Senkung des Kohle- / Festbrennstoffanteiles sollte in jedem Fall angestrebt werden, da die Nutzungsgrade z.B. der Kohleöfen gegenüber anderen Heizungssystemen geringer und die durch Festbrennstoffe verursachten Emissionen überdurchschnittlich an der Schadstoffbilanz beteiligt sind" (EVK; 7 - 12).

Ähnlich wird die erwünschte künftige Entwicklung des Energieträgers Heizöl gesehen: "Heizöl sollte in Zukunft nur noch in den Bereichen stärker vertreten sein, in denen eine leitungsgebundene Energieversorgung oder Nutzung rege-

nerativer Energiequellen aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht in Betracht zu ziehen ist" (EVK; 7 - 11). Dem entspricht auch die folgende weitere Empfehlung: "Neben städtebaulichen Aspekten (Gebäudeausrichtung etc., d. Verf.) sind auch die Erschließungsfragen bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Hier gilt es insbesondere, frühzeitig die Möglichkeiten einer leitungsgebundenen Versorgung des Baugebietes zu prüfen und bei der Erschließung zu berücksichtigen" (EVK; 7 - 10). "Durch eine konsequente Umstellung auf den Energieträger Gas kann eine Reduzierung umweltseitiger Belastungen durch eine Optimierung der Versorgung erreicht werden. Insbesondere in den Verbrauchssektoren Haushalte und Gewerbe / Industrie besteht in Arnsberg ein unter dem Aspekt der Substitution von Mineralöl sinnvoller Umsetzungsbedarf" (EVK; 7 - 6). So beträgt der Endenergieeinsatz im Verbrauchssektor Gewerbe / Industrie im Stadtteil Neheim für den Energieträger Öl 86,9 %, für den Energieträger Gas aber lediglich 12,1 % (EVK; 5 - 13). "Als Gasvorranggebiete stellen sich die zukünftig zu erschließenden Neubaugebiete bzw. die Einbindung von Randbereichen in die Erdgasversorgung vor dem Hintergrund der Erweiterung des Gasnetzes dar" (EVK; 7 - 6).

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, die inhaltlich mit den Handlungsempfehlungen des EVK im Einklang steht, ist bewußt nicht auf das "problemlose Neubaugebiet" beschränkt worden. Vielmehr sollte die "Erschließung des Gaspotentials zur Reduzierung der Energieträgeranteile von Öl, Strom und Kohle" (EVK; 8 - 8) und damit eine Reduzierung der Schadstoffemissionen soweit wie möglich auch für den Bestand in Angriff genommen werden.

Vorhandene Anlagen sind von dieser Festsetzung allerdings nicht betroffen, da sie Bestandsschutz genießen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit zusätzlicher Heizquellen ist im übrigen auf eine Größenordnung beschränkt, die der unteren Leistungsgrenze handelsüblicher Kachelöfen entspricht und unter Umweltgesichtspunkten akzeptabel erscheint.

10. Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine im städtischen Altlastenverdachtsflächenkataster geführte Altablagerung (lfd. Nr. 61). Bei dieser handelt es sich um eine vermutlich durch die Möhnekatastrophe entstandene und in den 50er und 60er Jahren mit Hausmüll / Sperrmüll verfüllte Mulde.

Da auf der Grundlage dieser Informationen keine hinreichende Gefährdungsabschätzung erfolgen konnte, wurde eine Probenentnahme und -bewertung durchgeführt. Das Gutachten kommt dabei zu dem unter "5. Zusammenfassung" aufgeführten Ergebnis, welches eine Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entbehrlich macht:

"In beiden Sondierbohrungen wurde Auffüllungsmaterial angetroffen. Die Auffüllung setzt sich überwiegend aus Erdaushub mit Bauschuttanteilen zusammen. Organoleptische Auffälligkeiten, insbesondere Mineralölverunreinigungen, Klärschlammeinlagerungen oder andere organische Belastungen waren nicht nachweisbar.

Zur Feststellung möglicher Bodenverunreinigungen wurde die Probe BS 1/1 auf Schwermetalle im Eluat untersucht.

Das Untersuchungsergebnis der Eluatanalyse zeigte keine erhöhten Konzentrationen auf. Die nachgewiesenen Gehalte liegen im Grundlastbereich."

11. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt im Bereich des gesetzlichen und des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Ruhr. Gemäß dem Planfeststellungsbeschuß vom 10.02.1989 wurde im Laufe des Jahres 1992 der "Hochwasserschutzdeich Im Ohl" errichtet, so daß für das Gebiet keine akute Gefährdung bei Hochwasser mehr gegeben ist. Eine Überarbeitung des Überschwemmungsgebietes, die im Bereich der Gewässer 1. Ordnung durch das Land NRW durchzuführen ist, ist bisher nicht erfolgt.

12. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der bestehenden Gewerbeflächen ist durch die vorhandenen Systeme gesichert.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser ist die Neuverlegung der benötigten Wasserleitung (DN 200) in der Trasse der geplanten Straße erforderlich. Diese ersetzt die in dem parallel zur Bahnlinie führenden Weg liegende Leitung (DN 100), die für die Versorgung des genannten Neubaugebietes zu gering dimensioniert ist. Im Bereich der kleinen Stichstraßen ist die Verlegung von DN 100-Leitungen ausreichend.

Die Entwässerung des Neubaugebietes soll im Mischsystem erfolgen, wobei das Abwasser der den Planbereich tangierenden Kläranlage Neheim II zugeführt wird. Zur Entzerrung der Hochwasserspitzen ist die Rückhaltung des von den Verkehrsflächen abgeleiteten Regenwassers mittels eines bereits gebauten Staukanals vorgesehen.

Das Plangebiet wird im Bestand bereits mit dem Energieträger Erdgas versorgt. Eine Weiterführung der vorhandenen Leitungen in das Neubaugebiet ist technisch problemlos möglich und -auch unter Umweltgesichtspunkten- anzustreben.

Zum 01.07.1991 hat die Stadt Arnsberg ihr Abfallwirtschaftskonzept eingeführt, das u.a. die "Bringpflicht" für bestimmte Wertstoffe beinhaltet. Angesprochen sind mit der "Bringpflicht", zu deren Umsetzung ein flächendeckendes Containerstandortnetz aufgebaut wurde, in erster Linie allerdings Haushalte und Kleingewerbe. Ein Standort für Container befindet sich im Plangebiet unterhalb der B 7-Brücke an der Straße Im Ohl. Es ist nicht vorgesehen, einen zusätzlichen Standort anzubieten. Die Entsorgung des nicht wiederverwertbaren Restmülls erfolgt bei Gefäßgrößen bis zu 5,0 cbm durch die Stadt. Größere Gefäße, wie sie vielfach von Gewerbebetrieben genutzt werden, werden durch Privatunternehmen entsorgt.

13. Planstatistik

Teilfläche B gesamt:	20.100 m ²
Teilfläche A gesamt:	158.600 m ²
<u>Neubaugebiet</u>	64.550 m ² (100,0 %)
davon:	
- Erweiterungsfläche Kläranlage	8.200 m ² (12,7 %)
- Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze, Verkehrsgrünflächen)	5.500 m ² (8,5 %)
- Öffentliche Grünflächen	950 m ² (1,5 %)
- Gewerbegrundstücke	49.900 m ² (77,3 %)

14. Überschlägige Kostenermittlung

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung werden die bei Durchführung der Planungen voraussichtlich entstehenden Kosten wie folgt überschlägig ermittelt:

a)	Bau der direkten Anbindung an die B 7-Brücke (incl. Umbau der Einmündungsbereiche, Beleuchtung, Begrünung, Flächenerwerb, Entschädigungen, Ingenieurleistungen)	ca. 3.475.000,-- DM
b)	Straßen- und Wegebau Neubaugebiet	ca. 1.000.000,-- DM
c)	Beleuchtung Neubaugebiet	ca. 100.000,-- DM
d)	Öffentliche Grünflächen (ohne Flächen im Bereich der direkten Anbindung) sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Straßenbau	ca. 100.000,-- DM
e)	Wasserversorgung Neubaugebiet	ca. 150.000,-- DM
f)	Kanalisation Neubaugebiet	ca. 380.000,-- DM
	Summe:	ca. 5.205.000,-- DM

Arnsberg, den 12.08.1994



(Vielhaber)

Dipl.-Ing. Raumplaner