

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gem. § 10 (4) BauGB**

zum Bebauungsplan

NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim II"  
3. Änderung  
Stadtbezirk Neheim

sowie

7. Änderung des  
Flächennutzungsplanes

**Oktober 2016**

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

zum Bebauungsplan NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim II" (3. Änderung) sowie 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

### **1. Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Arnsberg hat am 09.10.2013 - nach Vorberatung durch den Bezirksausschuss Neheim und den Ausschuss für Wirtschaft und Beschäftigung - beschlossen, den Bebauungsplan NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim II" aufzustellen sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte in Form einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung in der Zeit vom 18.02.2015 bis 06.03.2015. Während dieses Zeitraumes wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange im Februar / März 2015 beteiligt und im Rahmen ihres Aufgabenbereiches um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und zur Flächennutzungsplanänderung gebeten.

Die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim II" sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Arnsberg am 03.03.2016 beschlossen. Diese fand während des Zeitraumes vom 15.03.2016 bis 18.04.2016 statt.

### **2. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW)**

Mit Verfügung vom 23.02.2016 ist seitens der Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt worden, dass die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### **3. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Vorrangiges Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim II" und der gleichzeitigen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die – über ihre Vorhaltefunktion als Entwicklungsflächen für ansässige Unternehmen hinaus - Umnutzung der Fläche der ehemaligen Schlammdeponie als Gewerbeflächen zu schaffen.

Im Stadtgebiet stehen gewerbliche Bauflächen –über ihre Vorhaltefunktion als Entwicklungsflächen für ansässige Unternehmen hinaus- nur noch sehr begrenzt zur Verfügung. Auch die planerischen Entwicklungspotentiale für neue Gewerbeflächen sind aufgrund der topografischen, landschaftlichen und entwicklungsstrukturellen Vorgaben in Arnsberg äußerst eingeschränkt. Insofern kommt gerade der Ausweisung, Herrichtung und Erschließung geeigneter kleinerer Gewerbeflächen eine besondere Bedeutung zu. Dies gilt im konkreten Fall umso mehr, da der Änderungsbereich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes liegt und es sich somit um eine gewerbliche Innenbereichsentwicklung (Nachverdichtung) handelt.

### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim II" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geschaffen. Gleichzeitig wird dadurch auch ein Eingriff in Natur und Landschaft möglich. Dieser Eingriff ist im Sinne des § 1 a BauGB grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen. Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

In einem Umweltbericht (Planungsbüro Bühner, Arnsberg, Januar 2016) sind die Umweltauswirkungen, die durch die Planung entstehen können, dargestellt.

In diesem Bericht sind alle im Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Umweltbelange, z. B. die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, auf Tiere und Pflanzen, Boden,

Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, untersucht worden. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht dargelegt.

Im Rahmen dieses Umweltberichtes ist auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden. Gleichzeitig wurden Vorschläge unterbreitet, wie der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

- *"Das Plangebiet hat sich im Laufe der letzten Jahre nach Aufgabe der Vornutzung als Klärschlammdeponie zu einer durch natürliche Sukzession geprägten Grüninsel entwickelt, umschlossen von Verkehrsbändern und Gewerbeflächen. Auf Grund dieser Lage innerhalb von Siedlungsflächen weisen weder Regionalplan noch Landschaftsplan ambitionierte Umweltziele auf.*
- *Als Folge der spezifischen Nutzungsgeschichte als Klärschlamm-Deponie besitzt das Gebiet keine naturnahen bzw. schutzwürdigen Boden- und Wasserverhältnisse.*
- *Detaillierte Bodenuntersuchungen der Vergangenheit zeigen, dass großflächige und erhebliche Gefährdungen durch Altlasten nicht zu erwarten sind; für einen eng begrenzten Teil des Plangebietes im Bereich der Anbindung an die Straße "Donnerfeld" hingegen sind Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen jüngst nachgewiesen, so dass eine begleitende Untersuchung während der notwendigen Erdarbeiten angezeigt ist.<sup>1 2 3</sup>*
- *Das Plangebiet weist keine besonderen klimarelevanten Qualitäten auf.*
- *Als Folge der besonderen (= isolierten) Situation hat sich das Gebiet zu einer strukturreichen und störungsarmen Biotopinsel- insbesondere für Kleinvögel- entwickelt. Verbunden mit der Planung ist somit ein erheblicher Eingriff in eine gewachsene Lebensgemeinschaft, der auszugleichen ist.*
- *Als Klärschlammdeponie blieb das Gelände für Jahrzehnte für die Allgemeinheit unzugänglich. Auch seine unmittelbare Nachbarschaft weist keine sensible Erholungsnutzung auf.*
- *Gesetzlich geschützte Biotope und das europäische Schutzgebiet werden nicht berührt. Auswirkungen auf streng geschützte Arten nach Bundesnaturschutzgesetz sind in einem eigenen Artenschutzgutachten thematisiert worden. Darin werden essentielle Verstöße gegen den gesetzlichen Artenschutz verneint.*
- *Kulturgüter existieren nicht. Weiterhin zu verneinen sind immissionsökologische Probleme und umweltrelevante Entsorgungsfragen.*
- *Die Freiflächen des Plangebietes werden naturnah bepflanzt. Dadurch erfolgt eine Durchgrünung und eine Eingriffsminimierung. Um einen vollständigen Ausgleich zu erzielen, wird auf (externe) Ökokonto-Flächen des RUHRVERBANDES und der STADT ARNSBERG zurückgegriffen. Insgesamt kann eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorgelegt werden."<sup>4</sup>*

Nähere Einzelheiten hierzu können dem Umweltbericht und der Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan entnommen werden.

<sup>1</sup> Gefährdungsabschätzung, Ruhrverband, Abteilung Talsperrenüberwachung und Geotechnik, Essen, Juli 2008

<sup>2</sup> Analyse von Bodenproben – Detailuntersuchungen im Dammbereich, Ruhrverband, Essen, 2011, S. 3

<sup>3</sup> WESSLING GmbH, Altenberge, Dezember 2015

<sup>4</sup> Vgl.: Umweltbericht zum Bebauungsplan NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim", 3. Änderung sowie 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, Planungsbüro Bühner, Arnsberg, Januar 2016 und Artenschutzrechtliche Prüfung (nach Bundesnaturschutzgesetz) der geplanten Umwandlung der stillgelegten Klärschlammdeponie Bergheim in Gewerbeflächen, Planungsbüro Bühner, Arnsberg, September 2014.

## 5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Anregungen zu der beabsichtigten Planung während der öffentlichen Auslegung und der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht worden. Diese wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Ratsbeschluss (Beschlussvorlage, Satzungsbeschluss) mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

---

### a. Frühzeitige Beteiligung

#### Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden

##### Thyssengas GmbH, Dortmund

Am östlichen Rand der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung A00868 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie den Bestandsplan Blatt Nr. 1 und 2 im Maßstab 1: 1000.

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Unsere Gasfernleitung ist bereits in ihrem Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir grundsätzlich keine Bedenken, wenn:

1. in der textlichen Begründung zum Bebauungsplan auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird,
2. die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,
3. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet.

#### Abwägung:

Die Gasfernleitung wird über ein Leitungsrecht, inkl. Schutzstreifen, abgesichert. In der Begründung zum Bebauungsplan und unter Hinweise in der Planzeichnung wird auf die Gasfernleitung hingewiesen.

Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Gleiches gilt für das Überfahren der Gasleitung etc. Die Berücksichtigung muss im Rahmen der Erschließung des Plangebietes und der Baumaßnahmen für das Gewerbegebiet erfolgen. Auf die Gasfernleitung wird hingewiesen.

Auf das Merkblatt wird im Bebauungsplanentwurf hingewiesen und dem Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

##### Westnetz GmbH, Dortmund

##### Spezialservice Strom

Dem o.g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

- Der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung wird von jeglicher Bebauung freigehalten.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigelegt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

### **Abwägung:**

Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie und Schutzstreifengrenzen im Bebauungsplan dargestellt (jeweils 16 m).

Eine überbaubare Fläche innerhalb des Schutzstreifens ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung wird im Bebauungsplan ein Pflanzgebot (PG 1) festgesetzt, dass nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden dürfen, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen. Im unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich des Schutzstreifens ist ein weiteres Pflanzgebot (PG 2) festgesetzt. Neben Sträuchern sind hier auch Gehölze 1. und 2. Ordnung zulässig. Nach telefonischer Rücksprache mit der Westnetz GmbH, Dortmund, Spezialservice Strom ist eine Verbreiterung des Schutzstreifens nicht erforderlich. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht können eventuell auftretende Schäden (durch Bäume) verhindert werden.

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die zukünftige Nutzung des Plangebietes. Einzelne, bislang nicht bekannte Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser Anregung wird insofern gefolgt, dass im Textteil des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis aufgenommen wurde.

### **Geologischer Dienst NRW, Krefeld**

Im Plangebiet ist in der Vergangenheit vom Ruhrverband eine Klärschlammdeponie betrieben worden. Der Baugrund ist daher, insbesondere im Hinblick auf das Trag- und Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Gegebenenfalls ist im vorliegenden Fall ein Verfahren nach dem Abfallrecht zu führen. Wie den textlichen Festsetzungen, Punkt 2, zu entnehmen ist, entsteht zwischen dem nördlichen und südlichen Erweiterungsbereich benachbarter Betriebe eine Böschungskante. Die Standsicherheit ist zu beurteilen und zu bewerten.

Abwägung:

Die erforderlichen Maßnahmen und die weitere Vorgehensweise bzgl. der Anfüllung des Geländes sind durch den Ruhrverband mit der Abteilung Abfallwirtschaft und Bodenschutz des HSK abgestimmt.

Während der Erdarbeiten wird durch den Ruhrverband auf die Erfüllung der Auflagen geachtet und ein Bodennachweis über ein Büro eingeholt.

**Hochsauerlandkreis (HSK)****FD 34 - Abfallwirtschaft und Bodenschutz –**

Hinsichtlich der beabsichtigten Anfüllung des Geländes der ehemaligen Schlammdeponie Neheim – Bergheim II ist zu beachten, dass bei der geplanten Folgenutzung die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall für die Verwertung von Bodenmaterial -TR Boden- (Teil II Ziffer 1.2 der LAGA-Mitteilung M 20 / Stand 05.11.2004) zu beachten sind.

Da es sich um die Errichtung einer Gewerbefläche durch Aufschüttung handelt und dies ein technisches Bauwerk darstellt, sind die Anforderungen nach Nr. 1.2.3.3 der TR Boden Eingeschränkter Einbau in technischen Bauwerken / Eingeschränkter offener Einbau (Einbauklasse 1) einzuhalten.

Das Untersuchungserfordernis und der Untersuchungsumfang richtet sich nach Nr. 1.2.2 der TR Boden.

Abwägung:

Die erforderlichen Maßnahmen und die weitere Vorgehensweise bzgl. der Anfüllung des Geländes sind durch den Ruhrverband mit der Abteilung Abfallwirtschaft und Bodenschutz des HSK abgestimmt.

Im Sommer 2014 hat der Ruhrverband mit der Abteilung Abfallwirtschaft und Bodenschutz des HSK Kontakt aufgenommen.

Der Ortstermin am 19.09.2014 führte zu einer schriftlichen Stellungnahme des HSK vom 09.10.2014. In diesem Schreiben ist die weitere Vorgehensweise bzgl. der Anfüllung des Geländes festgehalten.

Der Ruhrverband hat mit der beauftragten Bauunternehmung, die die Erdarbeiten ausführen sollen, auf dieses Schreiben hingewiesen.

Während der Erdarbeiten wird durch den Ruhrverband auf die Erfüllung der Auflagen geachtet und ein Bodennachweis über ein Ing.- Büro eingeholt.

**FD 35 - Untere Landschaftsbehörde, Naturparke**

Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage des Umweltberichts mit Eingriffsbilanzierung und Artenschutzprüfung möglich.

Es wird davon ausgegangen, dass die bereits im Vorfeld einvernehmlich abgestimmte Eingriffsbilanzierung berücksichtigt wird. Es wird angeregt, beim Ausgleichskonzept auch Möglichkeiten zur plangebietsinternen Kompensation zu prüfen, z. B. randliche Pflanzgebote, Dach- und Fassadenbegrünungen oder flächige Bepflanzung neu entstehender Böschungen.

Abwägung:

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurden sowohl ein Artenschutzgutachten, als auch ein Umweltbericht erstellt.

Artenschutz:

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (Planungsbüro Bühner, Arnsberg, September 2014) wurde gem. den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geprüft, inwieweit entsprechende Belange berührt sind.

Im Ergebnis lässt sich zusammenfassend festhalten, dass essentielle Verstöße gegen den gesetzlichen Artenschutz zu verneinen bzw. nicht erkennbar sind.

### Umweltbericht:

In einem Umweltbericht (Planungsbüro Bühner, Arnsberg, Januar 2016) sind die Umweltauswirkungen, die durch die Planung entstehen können, dargestellt.

Im Rahmen dieses Umweltberichtes ist auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden. Gleichzeitig wurden Vorschläge unterbreitet, wie der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen den Ansprüchen des § 1 a BauGB (Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung) Rechnung getragen wird.<sup>5</sup>

Einzelheiten können den Gutachten entnommen werden. Sie sind eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **Öffentlichkeit**

Bürgerin A

Mit großem Interesse haben wir Ihren Artikel über die ehemalige Schlammdeponie, die direkt unter uns liegt und nur durch einen Fußweg getrennt ist, gelesen.

Als wir 1973/1974 als zweiter Gewerbebetrieb hier gebaut haben (erste Firma 1/2 Jahr vor uns war die Fa. x1<sup>6</sup>) wurde uns mitgeteilt, dass es sich um ein beschränkt genutztes Gewerbegebiet handelt.

Kleine Betriebe mit Wohnhäusern oder Betriebswohnungen (was ja auch geschehen ist).

Da die Straße Donnerfeld noch von erheblichen Belastungen der früheren Firmen aus der Stadt Neheim existierte (Deponie Donnergrube), wurde die Anbindung an die B 7 (nicht wie in Ihrem Bericht B229) provisorisch durchgeführt.

Die Straße Donnerfeld führt heute noch teils über Grundstücke der Fa. x2 und x1.

1978 haben wir, x3, unser Wohnhaus bei unserem Betrieb gebaut (so auch andere nachfolgende kleine Betriebe).

Es wurde uns seitens der Stadt Planung/Entwicklung gesagt, dass bei dem Ausbau der "Raiffeisen"- und "Von-Siemens-Straße" eine Anbindung an die B 7 erfolgen soll.

Diese wurde jedoch nur bis Ende der Fa. x4 gebaut.

Da sich die Lkw und Sattelschlepper zunehmend in den letzten Jahren für das hintere Gewerbegebiet das Donnerfeld hochquälen und bis zu 5 - 6 mal schalten müssen, wäre es doch der Umwelt zuliebe von Nöten, die Anbindung der "Von-Siemens-Straße" an die B 7 nun endlich durchzuführen.

Sinnvoll aus unserer Sicht auch für den Verkehr des Wohngebietes Bergheimer Heide.

Uns ist bekannt, dass sich die Fa. x4 und die Fa. x5 für die zu bebauende Fläche der ehemaligen Schlammdeponie interessieren. Auch dieses sehen wir als weiteren Grund, die Anbindung durchzuführen.

In Erwartung, dass Sie sich mit diesem Sachverhalt beschäftigen und sich dazu äußern verbleiben wir für heute.

### Abwägung

Der Anregung, die "Von-Siemens-Straße" zu verlängern, wurde nicht gefolgt.

Die Weichen für die Entwicklung des Gewerbegebietes auf Bergheim wurden mit dem Bebauungsplan NH 37 "Gewerbegebiet Bergheim I (Rechtskraft 11/73) gestellt. In diesem Plan ist auch

<sup>5</sup> Vgl.: Umweltbericht zum Bebauungsplan NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim", 3. Änderung, Planungsbüro Bühner, Arnsberg, Januar 2016 und Artenschutzrechtliche Prüfung (nach Bundesnaturschutzgesetz) der geplanten Umwandlung der stillgelegten Klärschlammdeponie Bergheim in Gewerbeflächen, Planungsbüro Bühner, Arnsberg, September 2014.

<sup>6</sup> Die in dem Schreiben aufgeführten Namen der Firmen wurden anonymisiert wiedergegeben.

die Erschließung des Gebietes verbindlich geregelt. Vorgesehen war und ist eine Anbindung an die B 7 über die heutige Straße "Donnerfeld".

Mitte der 1970er Jahre erfolgte die Erweiterung des Gewerbegebietes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes NH 70 "Gewerbegebiet Bergheim II" (Rechtskraft 12/77). Eine direkte Anbindung an die B 7, in Verlängerung der "Von-Siemens-Straße" war, nach Durchsicht der Planungsunterlagen, dabei nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht vielmehr eine Straße mit einer Wendemöglichkeit vor. Die nördlich daran angrenzende Fläche ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Somit war vorgesehen, die Straße "Donnerfeld" weiterhin als Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet zu nutzen.

Die Anregung, die "Von-Siemens-Straße" zu verlängern und so eine Anbindung an die B 7 zu schaffen, ist städtebaulich nicht erforderlich, da die vorhandene Zufahrt ausreichend ist, um das Gewerbegebiet zu erschließen. Auch stehen die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung einer solchen Erschließung in keinem guten Verhältnis zum Nutzen. Aus diesem Grund kann dem Vorschlag nicht zugestimmt werden.

Die mögliche Lärmschutzproblematik in Gewerbegebieten ist allgemein bekannt. Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber das Wohnen in solchen Gebieten stark eingeschränkt. Wohnen in Gewerbegebieten ist danach nur ausnahmsweise für z. B. Betriebsinhaber zulässig. Die Wohnnutzung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet / untergeordnet sein.<sup>7</sup> Das heißt, auch, dass in Gewerbegebieten deutlich höhere Lärmwerte hingenommen werden müssen, als das z. B. in allgemeinen Wohngebieten der Fall ist.

---

## **b Öffentliche Auslegung**

### **Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden**

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Bochum**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Da die Reserven der vorhandenen Anlagen ausreichen, sind unsererseits keine Änderungen oder Erweiterungen unseres Netzes vorgesehen. Für Ihre Planungen habe ich einen aktuellen Lageplan beigelegt.

#### **Abwägung:**

**Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.**

Von Seiten der

**Thyssengas GmbH**

**Dortmund Westnetz GmbH**

Dortmund SpeziaService Strom

**Geologischer Dienst NRW, Krefeld**

**Westnetz GmbH, Arnsberg**

Regionalzentrum Arnsberg und

**Hochsauerlandkreis (HSK)**

FD 34 - Abfallwirtschaft und Bodenschutz –

FD 35 - Untere Landschaftsbehörde, Naturparke

sind die gleichen Anregungen und Hinweise -wie schon bei der frühzeitigen Beteiligung- geäußert worden

#### **Abwägung:**

Wie frühzeitige Beteiligung (s. o.)

---

<sup>7</sup> vgl.: Baunutzungsverordnung (BauNVO), § 8 Gewerbegebiete



---

## **Öffentlichkeit**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

## **6. Planungsalternativen**

Die sog. "Null-Variante", also der Verzicht auf eine gewerbliche Entwicklung des Plangebietes, erhält eine kleine Grüninsel am Rande eines Gewerbegebietes.

Die Bebauung im Planungsmaßstab führt zu einem abrupten Nutzungswandel und damit zu einem Eingriff in ein anthropogen geschaffenes Biotopgefüge. Dieser Eingriff ist jedoch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensierbar.

## **7. Beschluss und Genehmigung**

Der Rat der Stadt Arnsberg hat am 29.06.2016 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 07.10.2016. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig und die Änderung des FNP wirksam.

Arnsberg, den 07.10.2016

Fachdienst Stadt- und Verkehrsplanung