

**Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu
- Bebauungsplan V 3 "Gut Nierhof I" sowie der
8. Änderung des Flächennutzungsplanes¹-**

Teil A:

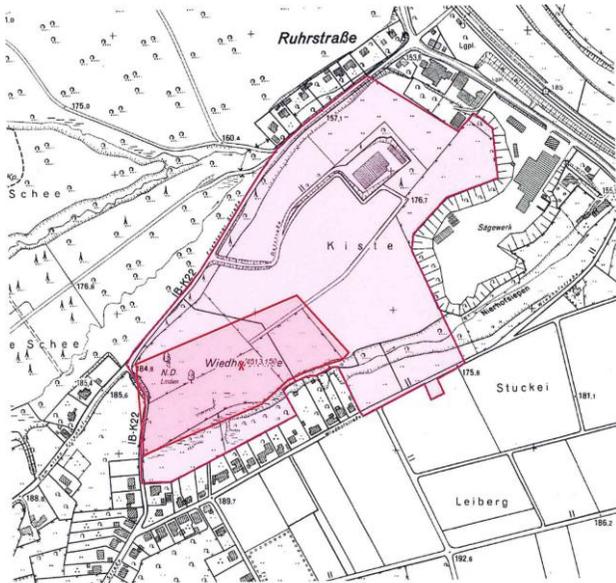
Anregungen / Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan V 3 "Gut Nierhof I" / Stellungnahme der Verwaltung

	Anregung der Behörden	
1.	Thyssengas GmbH, Dortmund Schreiben vom 05.11.2013	
	Durch die o.g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind zz. nicht vorgesehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2.	unitymedia kabel bw Schreiben vom 05.11.2013	
	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.

¹ Die Stellungnahmen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind, soweit identisch mit den Stellungnahmen zum Bebauungsplan V 3, nicht noch einmal gesondert aufgeführt.

3.	Deutsche Bahn AG • DB Immobilien, Köln	
	<p>Die Deutsche Bahn, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Wir bitten jedoch weiterhin in das Verfahren eingebunden zu werden um zu späteren Baumaßnahmen Stellung nehmen zu können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
4.	Westnetz GmbH, Dortmund Technisches Assetsupport Schreiben vom 07.11.2013	
	<p>Durch die o. g. Maßnahme werden keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH betroffen.</p> <p>Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
5.	Westnetz GmbH, Dortmund Spezialservice Strom Schreiben vom 11.11.2013	
	<p>Die Stadt Arnsberg informiert die Westnetz GmbH per Mail über anstehende Bauleitplanverfahren. Da die Stadt Arnsberg das Regionalzentrum in Arnsberg beteiligt, ist eine Beteiligung der Westnetz GmbH, Bereich Transportnetz Gas sowie der Abteilung DRW-S-LK-TM nicht erforderlich.</p> <p>Durch das Regionalzentrum Arnsberg wird geprüft, ob auch 110-kV-Leitungen oder Gashochdruckleitungen von Ihrer Planung berührt werden. Die Anfrage wird dann ggf. an die entsprechende Stelle weitergeleitet.</p> <p>Wir bitten Sie deshalb, die E-Mail-Adresse ETE-N-LPosteingang-Behoerden@rwe.com aus Ihrem Verteiler ersatzlos zu entfernen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Adresse ist im Internetportal Tetraeder von der Westnetz GmbH Dortmund angegeben bzw. eingerichtet worden. Eine Entfernung aus dem Verteiler kann nur vom Anmelder selbst (bei Tetraeder) veran-</p>

	<p>Diese Stellungnahme ergeht auch im Auftrag der RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.</p>	<p>lasst werden. Die Stadt Arnberg hat hierzu keine Zugriffsberechtigung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6.</p>	<p>LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe Scheiben vom 14.11.2013</p>	
	<p>Die Planungen betreffen den mittelalterlichen Hof Nierhof (vgl. beigegebene Karten), der zu den ältesten bekannten Höfen des Kirchspiels Voßwinkel gezählt wird und 1344 von Hunold von Plettenberg an das Adelsgeschlecht Freseken verkauft wurde. Hunold besaß den Hof als Lehen der Grafen von Arnberg, wie aus dem Güterverzeichnis Gottfrieds IV. von Arnberg hervorgeht. Über die Familie Freseken gelangte der Besitz dann an Haus Höllinghofen.</p> <p>Die exponierte Lage des Hofes nordöstlich des Dorfes zeigt die Urkatasterkarte von 1827 ebenso wie das etwas jüngere Urmesstischblatt 1: 25.000. Wenig später wurde er in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts abgebrochen. Der Hofstandort wird ebenfalls rekonstruierbar im Digitalen Geländemodell und ansatzweise auf Luftbildern.</p> <p>Um Aufschluss zu erhalten über das Alter und die bauliche Entwicklung der Anlage, deren Standort den westlichen Teil des ausgewiesenen Gewerbegebietes einnimmt, wird gebeten, die LWL-Archäologie für Westfalen frühzeitig in die Planungen zur Ausführung einzubeziehen, damit der Zeitpunkt für eine baubegleitende Untersuchung sowie die weitere Vorgehensweise abgesprochen und abgestimmt werden können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen (z. B. Ausheben der Baugrundstücke) diese Hofstelle und weitere Bodendenkmäler entdeckt werden, wird im Bebauungsplan in textlicher Form auf die Meldepflicht der Entdeckung hingewiesen.</p> <p>Insofern wird der Anregung gefolgt</p>



4513,150 Mittelalterlicher Hof Niehof

7.	Westnetz GmbH, Arnsberg Regionalzentrum Arnsberg Schreiben vom 20.11.2013	
	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Im Gebiet der Stadt Arnsberg betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gas Hochdruckanlagen - Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen - Gas- und Strom-Verteilnetzanlagen. <p>Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilnetze Gas und Strom der Westnetz GmbH.</p> <p>Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen der Westnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet: Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund.</p> <p>Ob unsere Anlagen von einer externen Kompensation betroffen sind, ist aus der derzeitigen Datenlage nicht ersichtlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Mit Schreiben vom 05.11.2013 teilt die Thyssengas GmbH mit (s. Anregungen Behörden zu Pkt. 1): "Durch die o.g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind zz. nicht vorgesehen."</p> <p>Die erforderliche Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft ist in der Zwischenzeit konkretisiert worden. Nähere Einzelheiten dazu können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.</p>

	<p>Bezüglich der Ausgleichsflächen bitten wir Sie uns weiter zu beteiligen, falls die Maßnahmen noch nicht ausgeführt wurden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>8.</p>	<p>Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Schreiben vom 26.11.2013</p>	
	<p>Das o. a. Plangebiet liegt in einem Bereich in dem keine Bergwerksfelder verliehen wurden.</p> <p>Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.</p> <p>Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Ruhr". Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH.</p> <p>Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.</p> <p>Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

9.	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen Schreiben vom 26.11.2013	
	<p>Zu der geplanten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg und der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 3 "Gut Nierhof I" im Stadtbezirk Voßwinkel nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, handelnd durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung.</p> <p>1. Waldeigenschaft von Teilflächen des Plangebietes</p> <p>Bei Teilflächen des Plangebietes handelt es sich um Wald im Sinn des Gesetzes. Dies sind insbesondere Bereiche am nordwestlichen Rand des Plangebietes entlang der K 22 "Füchtener Straße" und im Bereich des Nierhofsiepens.</p> <p>Wie bereits in der vorliegenden Planung angedeutet, wird vorausgesetzt, dass diese Flächen vollständig in ihrer bisherigen Nutzungsart erhalten bleiben und diese jeweils auch im FNP festgeschrieben wird. Für diese Bereiche sollte daher im FNP nicht das Planzeichen "Grünflächen" sondern das Planzeichen "Wald" verwendet werden. Dies gilt insbesondere für die Waldflächen entlang der K 22, da diese einen wichtigen Pufferstreifen zu dem nördlich angrenzenden Wald-FFH-Gebiet "Luerwald" und Bieberbach" darstellen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die genannten Bereiche südlich der "Füchtener Straße" sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) nicht als Wald sondern als Grünfläche dargestellt. Gleiches gilt für den Bereich des Nierhofsiepen (siehe bisherige / geänderte Darstellung im FNP).</p> <p>Im Sinne der Zielsetzung der Bauleitplanung sollen diese Bereiche als Grünfläche erhalten bleiben und werden mit einer Pflanzbindung im Rahmen des Bebauungsplanes abgesichert.</p> <p>Bei den Entwurfsüberlegungen für das Plangebiet stand im Wesentlichen die Zielsetzung der Umsetzung der Verlagerung der Leuchtenfirma im Vordergrund. Der Bebauungsplan wird deshalb in Bezug auf die benötigte (größerer) zusammenhängende Baufläche und die gewählte Erschließung abgestimmt.</p> <p>Die wertvollen Grünstrukturen (Siepen, Gehölze) sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Gleiches gilt für die nördlichen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aufgrund der Topographie nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. Diese Flächen sollen überwiegend als Ausgleichsflächen für den zu erwartenden Eingriff in die Natur und Landschaft genutzt werden. Die vorhandenen Naturdenkmäler erhalten Bestandsschutz und werden entsprechend planungsrechtlich abgesichert.</p> <p>Der weitgehende Erhalt der Grünstreifen entlang der "Füchtener Straße" und des "Nierhofsiepens" dienen zudem als Sichtschutz zum geplanten Gewerbegebiet.</p>

	<p>2. Waldabstand der Bebauung</p> <p>Auch wenn zum jetzigen Planungsstand noch keine verbindlichen Aussagen zu überbaubaren Flächen etc. getroffen werden, wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass ein ausreichender Waldabstand zu den o. a. Waldflächen zwingend erforderlich ist. Die Probleme einer waldrandnahen Bebauung sind hinlänglich bekannt und wurden der Stadt Arnsberg bereits in verschiedenen anderen baurechtlichen Verfahren dargelegt.</p> <p>(Dieser Forderung wird z. B. durch die bereits jetzt in der Planung vorgesehene Anordnung der Ausgleichsflächen zumindest in Teilbereichen Rechnung getragen).</p> <p>Gleichwohl finden Aspekte wie "bereits jetzt vorhandene erhöhte Verkehrssicherungspflicht entlang von Straßen" (z. B. an der K 22) oder "Eigenart der vorhandenen Waldbestockung" bei einer Beurteilung des notwendigen Mindestabstandes der Bebauung im Rahmen der forsthoheitlichen Beurteilung Berücksichtigung.</p> <p>Das Regionalforstamt Soest-Sauerland ist auch weiterhin an den Planungen zu beteiligen.</p>	<p>Ein Waldabstand von über 35 m zur überbaubaren Flächen wird in weiten Teilen des Bebauungsplanes eingehalten.</p> <p>Mit dem aktuellen Wegfall des entsprechenden Erlasses zum Waldabstand entfällt nunmehr die gesetzlich vorgegebene Pflicht der Einhaltung desselbigen. Dennoch ist sich die Stadt Arnsberg, weiterhin der Probleme und Gefahren einer waldrandnahen Bebauung bewusst.</p> <p>Mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Arnsberg (wfa) wird eine entsprechende vertragliche Regelung mit Haftungsausschluss zu vorstehendem Themenkomplex geschlossen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Das Regionalforstamt Soest-Sauerland wird im Rahmen der Offenlegung erneut beteiligt.</p>
10.	<p>Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Schreiben vom 28.11.2013</p>	
	<p>Aus meiner Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes. Die zu überplanenden Flächen werden bisher überwiegend landwirtschaftlich als Grünland und Ackerfläche genutzt.</p> <p>Im weiteren Verfahren sollte darauf hingewirkt werden, dass die im Plan als Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen gekennzeichneten Bereiche, insbesondere die Fläche am nördlichen Rand des Plangebiets, auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden können. Ein an der Echthäuser Straße gelegener landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung könnte die Fläche als hofnahe Weide, ggf. unter Berücksichtigung der Ausgleichsfunktion, sinnvoll weiter nutzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist beabsichtigt, die Flächen an den ehemaligen Eigentümer zurückzugeben. Eine Nutzung der Flächen ist nur im Sinne der Festsetzung im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche möglich.</p>

11.	IHK Arnsberg Schreiben vom 03.12.2013	
	<p>Wir begrüßen die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des Gewerbegebietes "Gut Nierhof", da hierdurch dem weiterhin vorhandenen dringenden Bedarf an qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen — insbesondere im westlichen Stadtgebiet Arnsbergs — Rechnung getragen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
12.	Hochsauerlandkreis (HSK) Schreiben vom 02.12.2013	
	<p>FD 33 - Wasserwirtschaft -</p> <p>Im weiteren Verfahren sind detaillierte Angaben zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung (häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser) zu machen.</p>	<p>Das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Leitungsrecht entspricht der Trasse der vorhandenen Abwasserleitung. Die Entwässerung kann in den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen werden.</p> <p>Im Rahmen der orientierenden Erstuntersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des B-Plangebietes wurden auch die hydraulischen Bodenverhältnisse untersucht. Zusammenfassend lässt sich festhalten:</p> <p>"Die vorgefundenen Bodenverhältnisse im Bereich des B - Plangebietes sind im Hinblick auf eine Versickerung von Niederschlagswasser demnach als nicht geeignet zu beurteilen.</p> <p>Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist hier nicht zu realisieren."</p> <p>Die Trinkwasserleitung für das zukünftige Gewerbegebiet kann in der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden. Die Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Arnsberg.</p>

<p>FD 34 - Abfallwirtschaft und Bodenschutz -</p> <p>Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises enthält für den Planbereich folgende Eintragungen (siehe beigefügte Lagepläne).</p> <p>Flächennummer: 19 4513 - 0090:</p> <p>Anhand von Luftbildauswertungen wurde festgestellt, dass auf dieser Fläche im Zeitraum um 1977 eine Basisaufschüttung mit einer Mächtigkeit von 1 - < 3 m aufgebracht worden ist. Über die genaue Zusammensetzung des Aufschüttungsmaterials liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor.</p> <p>Flächennummer: 19 4513 - 0091:</p> <p>Auf dieser Fläche war in der Zeit zwischen 1992 — 1995 ein Unternehmen ansässig, welches elektrische Lampen und Leuchten produzierte. Diese Art von Betrieben fallen aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit, gem. der Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW, in die Erhebungsstufe 2.</p> <p>Flächennummer: 19 4513 - 0104:</p> <p>Anhand von Luftbildauswertungen wurde festgestellt, dass auf dieser Fläche im Zeitraum um 1971 eine Ablagerung mit einer Mächtigkeit von < 1 m aufgebracht worden ist. Über die genaue Zusammensetzung des Ablagerungsmaterials liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor.</p> <p>Flächennummer: 19 4513 - 0105:</p> <p>Anhand von Luftbildauswertungen wurde festgestellt, dass auf dieser Fläche im Zeitraum um 1977 eine dort vorher existierende Hohlform mit einer Mächtigkeit von 1 - < 3 m verfüllt worden ist. Über die genaue Zusammensetzung des Verfüllmaterials liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor.</p>	<p>Die innerhalb des Plangebietes liegenden Verdachtsflächen sind im Rahmen einer orientierenden Erstuntersuchung gutachterlich untersucht und beurteilt worden.</p> <p>Im Einzelnen handelt es sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche 1: Betriebsgelände ehemalige Lampen- und Leuchtenfabrik, Oststraße • Fläche 2: Grünfläche im südwestlichen Plangebiet nördlich Nierhofsiepen • Fläche 3: Grünfläche im südwestlichen Plangebiet nördlich Nierhofsiepen • Fläche 4: Gartenbereich des Grundstückes Wiedhofstraße 26 und östlich anschließende Grenzzone des Plangebietes <p>Da über Art, Zusammensetzungen und Stoffbestand der abgelagerten Materialien bisher keine Erkenntnisse vorlagen, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine orientierende Erstuntersuchung der Bodenverhältnisse mit begleitender Schadstoffanalytik vorgenommen worden.²</p> <p>Darüber hinaus wurde eine Untersuchung der Bodenverhältnisse im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser im B-Plangebiet vorgesehen (vgl. Begründung zu Punkt. 9).</p> <p>Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>"In den untersuchten Bereichen wird das Bodenprofil von Schottermaterialien und Beton zur Oberflächenbefestigung im Bereich des Fabrikgeländes (Fläche 1) bzw. von aufgeschütteten, organoleptisch durchweg unauffälligen umgelagerten Erdaushubmaterialien (Fläche 3 und 4) mit Mächtigkeiten von 0,1 - 1,4 m im Bereich der Fläche 1 und von 0,2 - 1,1 m im Bereich der Flächen 3 und 4 über den natürlich gewachsenen Bodenschichten aufgebaut. Im Bereich der Fläche 2 wurde keine Aufschüttung vorgefun-</i>
---	--

² Vgl. ebenda

<p>Darüber hinaus befinden sich die folgenden Flächen unmittelbar angrenzend an den Planbereich:</p> <p>Flächennummer: 19 4513 - 0089: Auf dieser Fläche waren in der Zeit zwischen 1936 - 1980 nacheinander eine Kohlenhandlung, ein Sägewerk, ein Holz- und Baustoffhandel und ein Transportunternehmen ansässig. Diese Art von Betrieben fallen aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit, gem. der Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW, in die Erhebungsklasse 2.</p> <p>Flächennummer: 19 4513 - 0093: Dieses Gelände diente in der Zeit zwischen 1958 — 1973 als Betriebsstandort eines Säge- und Hobelwerks, eines Ziegel- und Klinkerwerks und einer Ziegelei. Diese Art von Betrieben fallen aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit, gem. der Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW, in die Erhebungsklasse 2.</p> <p>Hinweis: Die Erhebungsklasse 2 umfasst Branchen, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schäd-</p>	<p>den. Schadstoffrelevante Materialzusammensetzungen, herkunftsspezifische Verunreinigungen der deponierten Erdaushubmaterialien sowie nutzungsspezifische Verunreinigungen im Bereich des Altstandortes (Fläche 1) wurden nicht festgestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf Basis dieser Ergebnisse ist ein relevantes Gefahrenpotenzial nicht zu ermitteln; eine Gefährdung der im Rahmen der ausgewiesenen Nutzung betroffenen Schutzgüter (menschliche Gesundheit, Grundwasser) durch die aufgeschütteten Materialien bzw. durch die bestehenden Bodenverhältnisse kann ausgeschlossen werden."³ <p>Die genannten Bereiche mit der Flächennummer: 19 4513 - 0089 und 19 4513 - 0093 liegen außerhalb des Plangebietes und sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Sie liegen darüber hinaus deutlich tiefer als das Plangebiet und sind deshalb ohne Relevanz für die Planung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

³ Büro Jandausch, "Orientierende Erstuntersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des B-Plangebietes V 03 „Gut Nierhof I“ im Stadtbezirk Arnsberg – Voßwinkel", Bochum, 29.09.2014, S. 8

	<p>liche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit <u>nicht ausgeschlossen</u> werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.</p>	
	<p>FD 35 - Untere Landschaftsbehörde, Naturparke -</p> <p>Die westliche Hälfte des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Arnsberg und gehört zum LSG 2.3.2.2 "Voßwinkel". Der Quellbereich des Nierhofsiepens ist als geschützter Landschaftsbestandteil LB 2.4.2.3 festgesetzt. Sowohl der Quellbereich als auch der sich nach Osten anschließende Nierhofsiepen sind im Biotopkataster NRW unter der Objektkennung BK-4513-0141 eingetragen. Die Fläche weist als Biotopkomplex eine hohe strukturelle Vielfalt auf, mit lokaler Bedeutung als Vernetzungsbiotop. Entsprechend ist der Bereich im Biotopverbund unter der Kennung VB-A-4513-008 als Verbundfläche eingetragen. Auf der Fläche wurden gefährdete Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen.</p> <p>Das vorliegende Planungskonzept, welches bereits im Vorfeld in groben Zügen mit der ULB abgestimmt worden ist, berücksichtigt durch die getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung der Naturdenkmale und zu Pflanzgeboten, Grün- und Ausgleichsflächen die in Teilen ökologisch hochwertige Biotopausstattung des Plangebiets. Sofern die nachfolgenden Hinweise Berücksichtigung finden und auch der Landschaftsbeirat der Planung nicht widerspricht, stellt die ULB in Aussicht, dass der Planung gem. § 29 (4) LG NW nicht widersprochen wird, so dass die entgegenstehenden Festsetzungen des LP Arnsberg mit Rechtskraft des B-Planes zurücktreten.</p> <p>Die Querung des Nierhofsiepens für die Erschließungsstraße muss mit einer Brücke erfolgen, welche so auszuführen ist, dass die Durchgängigkeit des Grünzuges und des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Die Anlage eines Dammes ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht vertretbar, da mit einer solchen Barriere die Verbundfunktion</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Querung des Nierhofsiepens erfolgt mittels eines Durchlasses, der so groß dimensioniert ist, dass sowohl die Funktionsfähigkeit des Siepens als auch die Durchgängigkeit des Grünzuges gewährleistet ist. Bei den Entwurfsüberlegungen für das Plangebiet stand im Wesentlichen die Zielsetzung der Umsetzung der Verlagerung der Leuchten-</p>

<p>und der ökologische Wert des Grünzuges erheblich beeinträchtigt würden. Ein Damm würde einen deutlich stärkeren, aber vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft erzeugen als ein Brückenbauwerk.</p> <p>Angrenzend an die zu erhaltenden Naturdenkmale muss die noch festzulegende überbaubare Grundstücksfläche einen so großen Abstand einhalten, dass durch ein Umstürzen der Bäume künftig keine Schäden an Gebäuden verursacht werden können. Ein zu geringer Abstand könnte verkehrssicherungsbedingte Pflegemaßnahmen an den Bäumen notwendig machen, durch welche der ökologische Wert der Naturdenkmale, u.a. der hohe Totholzanteil, erheblich gemindert würde. Dies würde dem Schutzzweck der Naturdenkmale entgegenstehen.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist ein Nutzungs- und Pflegekonzept für die dargestellten Ausgleichs- und Grünflächen zu formulieren und durch entsprechende textliche Festsetzungen zu fixieren, welches die Erhaltung und Optimierung der vorhandenen wertvollen Strukturen, insbesondere Vorkommen von seltenen und gefährdeten Arten fördert und bereits bestehenden Beeinträchtigungen entgegenwirkt. Hierfür bietet das Biotopkataster eine wertvolle Daten- und Informationsgrundlage. Sofern diese Daten nicht ausreichen, sind zusätzliche Bestandsaufnahmen vor Ort erforderlich.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme der ULB ist erst möglich, wenn der noch zu erstellende Umweltbericht und die Artenschutzprüfung vorliegen. In der Artenschutzprüfung ist auch zu untersuchen, ob die Ausweisung des Gewerbegebietes zu Beeinträchtigungen störungsempfindlicher Arten in dem sich nördlich anschließenden, ausgedehnten Laubwald führen kann.</p>	<p>firma im Vordergrund. Der Bebauungsplan wird deshalb in Bezug auf die benötigte (größerer) zusammenhängende Baufläche und die gewählte Erschließung abgestimmt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die vorhandenen Naturdenkmale sollen erhalten und mit einer Pflanzbindung gesichert werden (textliche Festsetzung Nr. 5.2). Der Abstand zur überbaubaren Fläche beträgt über 30 m.</p> <p>Unabhängig davon wird mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Arnberg (wfa) eine entsprechende vertragliche Regelung mit Haftungsausschluss geschlossen.</p> <p>Das Plankonzept, welches dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, berücksichtigt die im Plangebiet vorkommenden hochwertigen ökologischen Bereiche. Eine gewerbliche Nutzung dieser Bereiche ist nicht vorgesehen. Sie werden in Ihrem Bestand durch entsprechende Pflanzbindungen etc. geschützt.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechende Prüfung durchgeführt worden. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen eine artenschutzrelevante Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann⁴.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahmen werden z.B. genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September). • Verzicht auf Beleuchtung im Bereich der Querung des Nierhofsie-
--	---

⁴ Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 3 "Gut Nierhof I" der Stadt Arnberg, Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Juni 2015

pens und in den dem Siepen zugewandten Randbereichen des Gewerbegebietes.

- Die Böschungsbereiche der Straßenquerung (Querung des Siepens) sind mit hochwüchsigen Bäumen zu bepflanzen.

Nähere Einzelheiten dazu siehe Artenschutzprüfung.⁵

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bedeutung des Eingriffes in die Natur berücksichtigt worden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bedeutung des Eingriffes in die Natur berücksichtigt worden.

In dem Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan sowie der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist eine Bestandsbewertung und Eingriffsbilanzierung vorgenommen worden.

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, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltbeeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes V 3 "Gut Nierhof I" und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg im Parallelverfahren keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Nähere Einzelheiten dazu siehe Umweltbericht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

⁵ vgl. ebenda

	<p>Die landschaftsrechtlich vorgeschriebene Beteiligung des Landschaftsbeirates am Planverfahren erfolgt erst nach Vorlage der vollständigen Planunterlagen im Rahmen der Offenlage.</p>	
	<p>FD 51 - Bauaufsicht, Wohnen, Immissionsschutz -</p> <p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Abstandsverhältnisse zu den angrenzenden immissionsempfindlichen Wohnnutzungen in einigen Bereichen des Plangebietes nur eine stark eingeschränkte Nutzung realisierbar ist.</p> <p>Die erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren konkreten Bebauungsplanverfahren umzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im unmittelbaren Einflussbereich des Plangebietes besteht eine Wohnbebauung. Hier sind die zu erwartenden Lärmimmissionen in Bezug auf die Verträglichkeit der Planung mit der vorhandenen Wohnnutzung zu berücksichtigen.</p> <p>Das Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die vorhandene Wohnbebauung darf nicht dazu führen, dass Konflikte hervorgerufen werden, die zu Lasten der Betroffenen führen und letztendlich ungelöst bleiben. Hier ist zu prüfen, inwieweit ein von der Planung hervorgerufener Konflikt ohne abschließende Regelungen im Plan selbst (z.B. durch die Festlegung von Lärmkontingentierungen oder Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass NRW) gelöst werden kann.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Flächen im Plangebiet im Eigentum der Stadt Arnsberg bzw. im Eigentum der Wirtschaftsförderung der Stadt Arnsberg stehen und dementsprechend Einflussnahmemöglichkeiten bei der Vermarktung der Grundstücke bestehen, wird davon ausgegangen, dass sich kein zwingend planerisch zu lösender Konflikt abzeichnet.</p> <p>Bei der Umsetzung der Planung kann von der Stadt Arnsberg als Plangeber selbst gesteuert werden, welche Betriebe sich im Plangebiet ansiedeln werden.</p> <p>Die Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet verfügt nach Inkrafttreten des Plans über entsprechende Einflussnahmemöglichkeiten, so dass ein Konflikt auch praktisch nicht auftreten wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des Planverfahrens planerische Zurückhaltung geübt.</p> <p>Die im künftigen Plangebiet zulässigen emittierenden Nutzungen</p>

		<p>müssen auf Ebene des Bebauungsplans nicht dezidiert festgelegt werden. Vielmehr können entsprechende Details der konkreten Vorhaben zum einen vorab mit den Grundstückserwerbern im Plangebiet kaufvertraglich geregelt und zum anderen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, geprüft und -soweit geboten und erforderlich- festgeschrieben werden.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit das Schutzbedürfnis der betroffenen Anwohner mit der Ansiedlung des Gewerbebetriebes vereinbar ist.</p> <p>Im Rahmen eines solchen Genehmigungsverfahrens wird anhand der Antragsunterlagen in jedem Einzelfall geprüft, ob Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder Allgemeinheit ausgeschlossen werden können.</p> <p>Nach § 15 BauNVO sind Anlagen auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach Eigenart des Baugebietes, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.</p>
	<p>FD - Kreisstraßen -</p> <p>Das Gewerbegebiet Gut Nierhof I grenzt im Westen an die K22 (Füchtener Straße) an. Die Straße weist nur eine Breite von 5 m auf.</p> <p>Daher ist die Planung des Gewerbegebietes so zu gestalten, dass hier die Möglichkeit eines späteren Ausbaus der Kreisstraße nicht verhindert wird. Bauliche Anlagen sind erst in einem Abstand von min. 10 m vom Kreisstraßengrundstück zu errichten. Im westlichen Bereich wird jedoch die Grünfläche entlang der Füchtener Straße zugunsten der Gewerbefläche verkleinert und die Gewerbefläche rückt sehr nah an die Kreisstraße. Hier sollte die Gewerbefläche zurückgenommen werden und die Grünfläche entlang der Füchtener Straße verbreitert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Parzelle der Kreisstraße (Flurstücksnummer 506, Flur 2, Gemarkung Voßwinkel) weist durchgängig eine Breite von rd. 10 m auf und ist damit breiter als der tatsächliche Ausbau der Straße.</p> <p>Der Abstand der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche zur Grenze der Parzelle beträgt mindestens 10 m. Der Abstand in diesem für ein Teilbereich des Plangebietes ist so gewählt, das ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für die zukünftige gewerbliche Nutzung bestehen.</p> <p>Der Anregung die Gewerbefläche in diesem Bereich zurückzunehmen wird nicht gefolgt.</p> <p>Unabhängig davon beträgt der weitaus überwiegende Abstand deutlich mehr als 10 m.</p>

	Weiterhin ist die Gestaltung und die Ausführung des Anschlusses des Geh-/ Radweges an die Kreisstraße mit dem Fachdienst 54 - Kreisstraße abzustimmen.	Ein Geh-/Radweg ist in Anbindung an die Füchtener Straße ist nicht mehr vorgesehen.
13.	Bezirksregierung Arnsberg – NL Lippstadt / Dez. 53 Schreiben vom 28.11.2013	
	<p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen beim derzeitigen Planungsstand keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme ist jedoch erst möglich nachdem eine Differenzierung bei den Festsetzungen erfolgt ist und detailliertere Aussagen bzgl. des Immissionsschutzes vorliegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im unmittelbaren Einflussbereich des Plangebietes besteht eine Wohnbebauung. Hier sind die zu erwartenden Lärmimmissionen in Bezug auf die Verträglichkeit der Planung mit der vorhandenen Wohnnutzung zu berücksichtigen.</p> <p>Das Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die vorhandene Wohnbebauung darf nicht dazu führen, dass Konflikte hervorgerufen werden, die zu Lasten der Betroffenen führen und letztendlich ungelöst bleiben. Hier ist zu prüfen, inwieweit ein von der Planung hervorgerufener Konflikt ohne abschließende Regelungen im Plan selbst (z.B. durch die Festlegung von Lärmkontingentierungen oder Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass NRW) gelöst werden kann.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Flächen im Plangebiet im Eigentum der Stadt Arnsberg bzw. im Eigentum der Wirtschaftsförderung der Stadt Arnsberg stehen und dementsprechend Einflussnahmemöglichkeiten bei der Vermarktung der Grundstücke bestehen, wird davon ausgegangen, dass sich kein zwingend planerisch zu lösender Konflikt abzeichnet.</p> <p>Bei der Umsetzung der Planung kann von der Stadt Arnsberg als Plangeber selbst gesteuert werden, welche Betriebe sich im Plangebiet ansiedeln werden.</p> <p>Die Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet verfügt nach Inkrafttreten des Plans über entsprechende Einflussnahmemöglichkeiten, so dass ein Konflikt auch praktisch nicht auftreten wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des Planverfahrens planerische Zurückhaltung geübt.</p> <p>Die im künftigen Plangebiet zulässigen emittierenden Nutzungen müssen auf Ebene des Bebauungsplans nicht dezidiert festgelegt werden.</p>

		<p>Vielmehr können entsprechende Details der konkreten Vorhaben zum einen vorab mit den Grundstückserwerbern im Plangebiet kaufvertraglich geregelt und zum anderen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, geprüft und -soweit geboten und erforderlich- festgeschrieben werden.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit das Schutzbedürfnis der betroffenen Anwohner mit der Ansiedlung des Gewerbebetriebes vereinbar ist.</p> <p>Im Rahmen eines solchen Genehmigungsverfahrens wird anhand der Antragsunterlagen in jedem Einzelfall geprüft, ob Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder Allgemeinheit ausgeschlossen werden können.</p> <p>Nach § 15 BauNVO sind Anlagen auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach Eigenart des Baugebietes, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.</p>
14.	Bezirksregierung Arnsberg – NL Soest / Dez. 33 Schreiben vom 20.11.2013	
	Gegen die geplante Maßnahme wird aus der Sicht der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur und integrierter Landentwicklung keine Einwendung vorgebracht. Auch wenn gleichwohl der Wegfall der Flächen für die Landwirtschaft bedauerlich ist und die Auswirkungen für das Landschaftsbild sich eher negativ darstellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
15.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bochum Schreiben vom 18.11.2013	
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfr-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	<p>struktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach unternehmerischen Gesichtspunkten geplant.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Zur Versorgung des neuen Plangebietes sind erhebliche Erweiterungen unseres Netzes erforderlich. Wir bitten daher um möglichst frühzeitige Beteiligung, mindestens drei Monate vor Baubeginn.</p>	
16.	<p>Bezirksregierung Münster / Dez 26 Schreiben vom 06.11.2013</p>	
	<p>Aus luftrechtlicher Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Teil B:

Anregungen Öffentlichkeit

1	Bürger A Schreiben vom 04.12.2013	
	<p>Anwohnerinteressen müssen stärker Berücksichtigung finden!</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gewerbegebietsflächen direkt unterhalb der Wohnbebauung "Wiedhofstraße" müssen deutlich zurückgenommen werden! Hier sind große Abstandsflächen auszuweisen. 2. Der LKW-Verkehr von und zum Gewerbegebiet darf nicht über die Wiedhofstraße erfolgen. 3. Der Lärmschutz ist zu berücksichtigen. Es sind Lärmschutzwälle statt Lärmschutzwände anzustreben. 	<p>Bei den Entwurfsüberlegungen für das Plangebiet stand im Wesentlichen die Zielsetzung der Umsetzung der Verlagerung der Leuchtenfirma im Vordergrund. Der Bebauungsplan wird deshalb in Bezug auf die benötigte (größerer) zusammenhängende Baufläche und die gewählte Erschließung abgestimmt.</p> <p>Die Planung dient insbesondere zur Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes und somit der Arbeitsplatzsicherung vor Ort.</p> <p>Darüber hinaus dient die Planung der Bereitstellung weiterer benötigter Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Arnsberg (insbesondere im westlichen Stadtgebiet bzw. für den Bereich Neheim-Voßwinkel).</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Anbindungsmöglichkeit des geplanten Gewerbegebietes für z. B. Schwerlastverkehr und andere Nutzer über die "Wiedhofstraße" soll ausgeschlossen werden, um so eine Belastung der Anwohner zu vermeiden.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine direkte Anbindung des Gebietes an die Straße "Gut Nierhof" (Verlängerung der bestehenden Anbindung an die "Voßwinkeler Straße") vor. Das Gebiet ist damit sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.</p> <p>Insofern wird der Anregung gefolgt.</p> <p>Im unmittelbaren Einflussbereich des Plangebietes besteht eine Wohnbebauung. Hier sind die zu erwartenden Lärmimmissionen in Bezug auf die Verträglichkeit der Planung mit der vorhandenen Wohnnutzung zu berücksichtigen.</p> <p>Das Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die vorhandene</p>

Wohnbebauung darf nicht dazu führen, dass Konflikte hervorgerufen werden, die zu Lasten der Betroffenen führen und letztendlich ungelöst bleiben. Hier ist zu prüfen, inwieweit ein von der Planung hervorgerufener Konflikt ohne abschließende Regelungen im Plan selbst (z.B. durch die Festlegung von Lärmkontingentierungen oder Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass NRW) gelöst werden kann.

Vor dem Hintergrund, dass die Flächen im Plangebiet im Eigentum der Stadt Arnsberg bzw. im Eigentum der Wirtschaftsförderung der Stadt Arnsberg stehen und dementsprechend Einflussnahmemöglichkeiten bei der Vermarktung der Grundstücke bestehen, wird davon ausgegangen, dass sich kein zwingend planerisch zu lösender Konflikt abzeichnet.

Bei der Umsetzung der Planung kann von der Stadt Arnsberg als Plangeber selbst gesteuert werden, welche Betriebe sich im Plangebiet ansiedeln werden.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet verfügt nach Inkrafttreten des Plans über entsprechende Einflussnahmemöglichkeiten, so dass ein Konflikt auch praktisch nicht auftreten wird.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des Planverfahrens planerische Zurückhaltung geübt.

Die im künftigen Plangebiet zulässigen emittierenden Nutzungen müssen auf Ebene des Bebauungsplans nicht dezidiert festgelegt werden. Vielmehr können entsprechende Details der konkreten Vorhaben zum einen vorab mit den Grundstückserwerbern im Plangebiet kaufvertraglich geregelt und zum anderen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, geprüft und -soweit geboten und erforderlich- festgeschrieben werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit das Schutzbedürfnis der betroffenen Anwohner mit der Ansiedlung des Gewerbebetriebes vereinbar ist.

Im Rahmen eines solchen Genehmigungsverfahrens wird anhand der Antragsunterlagen in jedem Einzelfall geprüft, ob Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder Allgemeinheit ausgeschlossen werden können.

Nach § 15 BauNVO sind Anlagen auch dann unzulässig, wenn von

	<p>4. Der Naturschutz ist zu berücksichtigen. Der Nierhofsiepen beherbergt unzählige schützenswerte Arten.</p>	<p>ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach Eigenart des Baugebietes, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.</p> <p>Die Errichtung von Lärmschutzwällen ist nicht erforderlich.</p> <p>Das Plankonzept, welches dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, berücksichtigt die im Plangebiet vorkommenden hochwertigen ökologischen Bereiche. Eine gewerbliche Nutzung dieser Bereiche ist nicht vorgesehen. Sie werden in Ihrem Bestand durch entsprechende Pflanzbindungen etc. geschützt.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechende Prüfung durchgeführt worden. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen eine artenschutzrelevante Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann⁶.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahmen werden z.B. genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September). • Verzicht auf Beleuchtung im Bereich der Querung des Nierhofsiepens und in den dem Siepen zugewandten Randbereichen des Gewerbegebietes. • Die Böschungsbereiche der Straßenquerung (Querung des Siepens) sind mit hochwüchsigen Bäumen zu bepflanzen. <p>Nähere Einzelheiten dazu siehe Artenschutzprüfung.⁷</p>
--	--	--

⁶ Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 3 "Gut Nierhof I" der Stadt Arnsberg, Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Juni 2015

⁷ vgl. ebenda

<p>Die erforderliche Verrohrung des Siepens und damit des Damms unterhalb der Erschließungsstraße ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.</p> <p>5. Die Naturdenkmale in der geplanten Ausgleichsfläche sind zu schützen und zu erhalten.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bedeutung des Eingriffes in die Natur berücksichtigt worden.</p> <p>In dem Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan sowie der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist eine Bestandsbewertung und Eingriffsbilanzierung vorgenommen worden.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltbeeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes V 3 "Gut Nierhof I" und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg im Parallelverfahren keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Nähere Einzelheiten dazu siehe Umweltbericht.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Querung des Nierhofsiepens erfolgt mittels eines Durchlasses, der so groß dimensioniert ist, dass sowohl die Funktionsfähigkeit des Siepens als auch die Durchgängigkeit des Grünzuges gewährleistet ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die vorhandenen Naturdenkmale werden im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
--	--

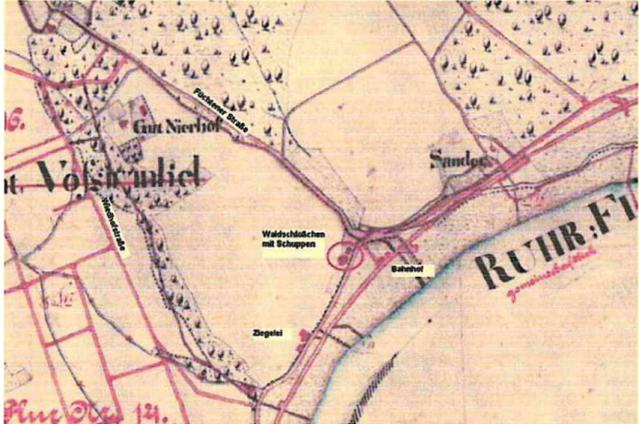
	<p>6. Der Landschaftsschutz ist zu berücksichtigen. Ein Teil des geplanten Gut Nierhof befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>7. Der Sichtschutz zwischen geplantem Gewerbe und Wohngebäuden ist ausreichend zu würdigen.</p> <p>8. Die Dorfgeschichte Voßwinkels ist ausreichend zu berücksichtigen. Es befand sich im geplantem Gebiet das, "Gut Nierhof", dessen mögliche Überreste zu sichern sind. Später gehörten die betroffenen Wiesen und Weiden zur Voßwinkeler Hude.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bedeutung des Eingriffes in die Natur berücksichtigt worden.</p> <p>In dem Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, ist eine Bestandsbewertung und Eingriffsbilanzierung vorgenommen worden. Der zu erwartende Eingriff ist durch Ausgleichsmaßnahmen in angemessenen Umfang kompensiert worden (s. Umweltbericht).</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung einer Stadt unterliegt einem ständigen Wandel und ist keine feste Größe, die auf den Bestand beschränkt ist. Somit unterliegt die bauliche Entwicklung einer Stadt im Laufe der Zeit Veränderungen. D.h. auch bestehende Sichtbezüge können sich durch bauliche Entwicklungen (wie hier: Entwicklung eines Gewerbegebietes) verändern. Ein Rechtsanspruch auf Bestands(schutz) einer Sichtbeziehung ist nicht gegeben.</p> <p>Für den Bereich des Plangebietes liegen Hinweise auf Belange des Denkmalschutzes vor.</p> <p>Nach Aussagen des LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe⁸ betreffen die Planungen den mittelalterlichen Hof Nierhof, der zu den ältesten bekannten Höfen des Kirchspiels Voßwinkel gezählt wird</p> <p>Vor diesem Hintergrund und, dass es nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen (z. B. Ausheben der Baugrundstücke) diese Hofstelle und weitere Bodendenkmäler entdeckt werden, wird im Bebauungsplan in textlicher Form auf die Meldepflicht der Entdeckung hingewiesen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein naturnaher Ausbau soll nicht erfolgen, da die beabsichtigte ökologische Funktion nur solange gewährleistet ist, bis das Löschwasser</p>
--	---	--

⁸ Stellungnahme des LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens, Schreiben vom 14.11.2013

<p>9. Der Feuerlöschteich sollte naturnah ausgebaut werden.</p> <p>10. Die gesamten Ausgleichsmaßnahmen sollten auf den umliegenden Grünflächen ausgeführt werden.</p>	<p>benötigt wird.</p> <p>In einem Umweltbericht (Stadt Arnsberg, Fachdienst Umwelt, Juni 2017) sind die Umweltauswirkungen, die durch die Planung entstehen können, dargestellt.</p> <p>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 (vgl. Umweltbericht).</p> <p>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.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Maßnahmen ergriffen, die Eingriffe von vornherein minimieren bzw. zu einem Ausgleich führen. So wird z. B. die Grundflächenzahl mit durchgehend 0,8 bestimmt, d.h., dass die Versiegelung eines Grundstückes nicht mehr als 80 % betragen darf. Überschreitungen sind nicht zulässig.</p> <p>Darüber hinaus werden im Bebauungsplan grundstücksbezogene Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (Pflanzgebote) getroffen.</p> <p>Diese Pflanzgebote bieten aus ökologischer Sicht (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) Lebensräume für Pflanzen und einheimische Tiere. Gleichzeitig wird die Durchführung der Pflanzpflichten auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft (Minimierung des Eingriffes) angerechnet.</p> <p>Die vorgenommenen Pflanzgebote reichen zur Minimierung des Ausgleiches für den Eingriff in Natur und Landschaft bei weiten nicht aus (s. Pkt. 9). Aus diesem Grund werden weitere interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.</p> <p>Insbesondere folgende weitere interne Maßnahme ist vorgesehen: Innerhalb des Plangebietes werden ca. 40.000 m² Ausgleichsflächen</p>
--	--

⁹ vgl. auch: Umweltbericht zum Bebauungsplan

	<p>11. Die Art der Gewerbebetriebe ist auf wohnverträgliche Formen auszurichten (also z.B. kein Schrotthandel).</p>	<p>festgesetzt. Die Flächen befinden sich am östlichen, nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes. Neben ihrer ökologischen Funktion dienen sie auch zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild. Vorgesehen ist die Anpflanzung von gut strukturierten Hecken mit einzelnen Überhältern.</p> <p>Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden dem Ökokonto Ketteler-Böselager entnommen.</p> <p>Zu Lärmschutz siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Pkt. 3.</p> <p>Darüber hinaus werden städtebaulich begründete Einschränkungen hinsichtlich einzelner allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen getroffen.</p> <p>Im Gewerbegebiet sind einzelne Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen nicht zulässig. Trotz dieses Ausschlusses bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes aber gewahrt.</p> <p>Im gesamten Gewerbegebiet sind die unter § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind die unter § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten).</p> <p>Entsprechend den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, wie sie städtebaulich und gebietsbezogen im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsprogramm zum Ausdruck kommen, soll darüber hinaus die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Zentralen Versorgungsbereiche oder auf spezielle Sondergebiete beschränkt bleiben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
--	---	---

	<p>12. Der geplante Fuß- und Radweg in das geplante Gebiet ist so auszubauen, dass ohne Umwege von der "Füchtener Straße" bzw. heutige Einmündung "Oststraße" über die Erschließungsstraße in Richtung "Wiedhofstraße" gefahren werden kann.</p>	<p>Ein Geh-/Radweg ist in Anbindung an die "Füchtener Straße" ist nicht mehr vorgesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
2	<p>Bürger B Schreiben vom 11.11.2013</p>	
	<p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich im geplanten Gebiet das ehemalige Gut Nierhof befand. Dies ist aus der bearbeiteten Karte von 1823- 1906 (siehe unten) zu sehen. Das Gut wurde Mitte des 19. Jahrhunderts aufgegeben.</p>  <p>Es besteht starkes Interesse daran, dass bei den anfallenden Bauarbeiten Rücksicht auf dieses geschichtliche Gut genommen wird und evtl. freiliegende Grundmauern u.a. vor Beseitigung fotografisch und topografisch festgehalten werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Aussagen des LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe¹⁰ betreffen die Planungen den mittelalterlichen Hof Nierhof, der zu den ältesten bekannten Höfen des Kirchspiels Voßwinkel gezählt wird. Vor diesem Hintergrund und, dass es nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen (z. B. Ausheben der Baugrundstücke) diese Hofstelle und weitere Bodendenkmäler entdeckt werden, wird im Bebauungsplan in textlicher Form auf die Meldepflicht der Entdeckung hingewiesen.</p>
3	<p>Bürger C</p>	

¹⁰ Stellungnahme des LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens, Schreiben vom 14.11.2013

<p>Schreiben vom 26.11.2013</p> <p>Als Anwohner der Wiedhofstrasse in Voßwinkel möchten wir mit diesem Schreiben unsere generelle Ablehnung des geplanten Gewerbegebietes mit dem daraus resultierenden Sorgen, Bedenken und entsprechenden Forderungen an die Stadt Arnberg äußern.</p> <p>Nach der Bebauung der Wiedhofstrasse in den 50er Jahren sind es unsere Eltern und wir gewohnt mitten in der Natur zu wohnen.</p> <p>Dieses wird sich nach Vollendung ihrer Pläne in katastrophaler Weise ändern.</p> <p>Wir werden von 3 Seiten mit bis zu 15m hohen Industriehallen umgeben sein, die uns den gewohnten Ausblick auf den Fürstenberg, die Ruhrauen oder Bachum versperren.</p> <p>Daraus ergibt sich für uns</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Verminderung der Lebensqualität - eine deutliche Wertminderung unserer Häuser und Grundstücke - eventuelle Lärm- und Geruchsbelästigungen 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel der Planung ist die Schaffung dringend benötigter Gewerbeflächen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan zu Pkt. 2).</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung einer Stadt unterliegt einem ständigen Wandel und ist keine feste Größe, die auf den Bestand beschränkt ist.</p> <p>Somit unterliegt die bauliche Entwicklung einer Stadt im Laufe der Zeit Veränderungen. D.h. auch bestehende Sichtbezüge können sich durch bauliche Entwicklungen (wie hier: Planung eines Gewerbegebietes) verändern. Ein Rechtsanspruch auf Bestands(schutz), einer Aussicht, einer Grünfläche oder Landwirtschaftlichen Fläche etc. ist nicht gegeben.</p> <p>Der Preis einer Immobilie hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Hier sind insbesondere Kriterien wie z. B. Bodenrichtwert, Größe, Baujahr oder Ausstattung des Objektes ausschlaggebend. Hinzu kommen weitere Kriterien wie z. B. Lage, Erreichbarkeit, Arbeitsplätze, Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, etc.) oder auch Image einer Stadt oder Stadtteiles.</p> <p>Das Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die vorhandene Wohnbebauung darf nicht dazu führen, dass Konflikte hervorgerufen werden, die zu Lasten der Betroffenen führen und letztendlich ungelöst bleiben. Hier ist zu prüfen, inwieweit ein von der Planung hervorgerufener Konflikt ohne abschließende Regelungen im Plan selbst (z.B. durch die Festlegung von Lärmkontingentierungen oder Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass NRW) gelöst werden</p>
---	---

kann.

Vor dem Hintergrund, dass die Flächen im Plangebiet im Eigentum der Stadt Arnberg bzw. im Eigentum der Wirtschaftsförderung der Stadt Arnberg stehen und dementsprechend Einflussnahmemöglichkeiten bei der Vermarktung der Grundstücke bestehen, wird davon ausgegangen, dass sich kein zwingend planerisch zu lösender Konflikt abzeichnet.

Bei der Umsetzung der Planung kann von der Stadt Arnberg als Plangeber selbst gesteuert werden, welche Betriebe sich im Plangebiet ansiedeln werden.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet verfügt nach Inkrafttreten des Plans über entsprechende Einflussnahmemöglichkeiten, so dass ein Konflikt auch praktisch nicht auftreten wird.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des Planverfahrens planerische Zurückhaltung geübt.

Die im künftigen Plangebiet zulässigen emittierenden Nutzungen müssen auf Ebene des Bebauungsplans nicht dezidiert festgelegt werden. Vielmehr können entsprechende Details der konkreten Vorhaben zum einen vorab mit den Grundstückserwerbern im Plangebiet kaufvertraglich geregelt und zum anderen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, geprüft und -soweit geboten und erforderlich- festgeschrieben werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit das Schutzbedürfnis der betroffenen Anwohner mit der Ansiedlung des Gewerbebetriebes vereinbar ist.

Im Rahmen eines solchen Genehmigungsverfahrens wird anhand der Antragsunterlagen in jedem Einzelfall geprüft, ob Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder Allgemeinheit ausgeschlossen werden können.

Nach § 15 BauNVO sind Anlagen auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach Eigenart des Baugebietes, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.

Dieses gilt auch für eventuelle Geruchsbelästigungen.

<p>- erhöhtes Verkehrsaufkommen.</p> <p>Mit den <u>angrenzenden Naturschutzgebieten Laubmisch- und Erlenwald östlich Höllinghofen und Ruhrauen</u> ergibt sich auch ein deutlicher Einschnitt in der vielfältigen Tierwelt.</p> <p>Vorhandene Füchse und Dachse haben sich hier mit ihren Erdbauten genauso angesiedelt wie Rehwild, Wildschweine oder auch Hasen und Eichhörnchen.</p> <p>Nach Aussage eines Jägers hat auch eine Wildkatze hier ihr Revier.</p> <p>Zahlreiche Vogelarten wie Uhu, Fledermäuse und viele Singvögel kommen zahlreich vor, <u>auch zur Brutzeit</u>.</p> <p>Blindschleichen, Molche und viele Insekten sind immer zu beobachten.</p> <p>Ein Wildwechsel vom Höllinghofer Wald bis nach Bachum ist deutlich durch vorhandene Spuren nachzuweisen.</p> <p>Ein großer Einschnitt für die Tierwelt wäre zum Beispiel die geplante Verrohrung der Senke für den geplanten Strassenverlauf zwischen Gut Nierhof I und II.</p> <p>Durch die dafür erforderliche Anschüttung würden einen Großteil der Dachs und Fuchsbauten sowie die Ruhezone der Tierwelt zerstören.</p> <p>Auch ist der <u>Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen</u> zu be-</p>	<p>Eine Anbindungsmöglichkeit des geplanten Gewerbegebietes für z. B. Schwerlastverkehr und andere Nutzer über die "Wiedhofstraße" soll ausgeschlossen werden, um so eine Belastung der Anwohner zu vermeiden.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine direkte Anbindung des Gebietes an die Straße "Gut Nierhof" (Verlängerung der bestehenden Anbindung an die "Voßwinkeler Straße") vor. Das Gebiet ist damit sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechende Prüfung durchgeführt worden. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen eine artenschutzrelevante Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann¹¹.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahmen werden z.B. genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September). • Verzicht auf Beleuchtung im Bereich der Querung des Nierhofsiepens und in den dem Siepen zugewandten Randbereichen des Gewerbegebietes. • Die Böschungsbereiche der Straßenquerung (Querung des Siepens) sind mit hochwüchsigen Bäumen zu bepflanzen. <p>Nähere Einzelheiten dazu siehe Artenschutzprüfung.¹²</p>
---	---

¹¹ **Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 3 "Gut Nierhof I" der Stadt Arnsberg, Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Juni 2015**

¹² vgl. ebenda

<p>trachten.</p> <p>Große Wiesenflächen mit vielen Kräutern bieten der gesamten Tierwelt reichlich Nahrung. Ein Imker befürchtet den Verlust des reichlich vorhandenen Löwenzahn der im April/Mai nicht nur für die Bienenvölker sondern für die gesamte Insektenwelt benötigt wird.</p> <p>Zusätzlich befürchten wir das auch die Fläche „Vorm Hofe“ (südliche Seite der Wiedhofstrasse, angrenzend Tiefer Weg) in das Industriegebiet mit einbezogen wird.</p> <p><u>Dann wohnen wir statt mitten in der Natur mitten in einem Industriegebiet!</u></p> <p>Weiterhin stellt sich die Frage, ob der vorhandene Abwasserkanal</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bedeutung des Eingriffes in die Natur berücksichtigt worden.</p> <p>In dem Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan sowie der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist eine Bestandsbewertung und Eingriffsbilanzierung vorgenommen worden.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltbeeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes V 3 "Gut Nierhof I" und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg im Parallelverfahren keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Nähere Einzelheiten dazu siehe Umweltbericht.</p> <p>Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Ratsbeschluss des FNP im Februar 2010) sind Flächen südlich der "Wiedhofstraße" als Gewerbegebiet dargestellt worden. Die Darstellungen des FNP entsprechen den Zielvorstellungen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen für diesen Bereich.</p> <p>Voraussetzungen für die Entwicklung eines solchen Gewerbegebietes ist ein politischer Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>überhaupt für diese Menge an Ab- und Regenwasser ausgelegt ist? Reicht die vorhandene Stromversorgung überhaupt?</p> <p>Rechnet sich das Industriegebiet überhaupt, da ja durch das vorhandene hügelige Gelände eine Unmenge an Erdarbeiten zu bewältigen ist und übernimmt die Stadt heute schon Mehrkosten für diese Erdarbeiten, um diese Flächen, auch im Gebiet Nierhof 2, zu vermarkten?</p> <p>Sollte unserem Anliegen nicht stattgegeben werden und die Verträglichkeitsstudien positiv ausfallen, so fordern wir zur Abmilderung der Nachteile folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den Erhalt der Fläche zwischen Gut Nierhof I und II als Ausgleichsfläche zusätzlich eine maximale Höhenbegrenzung der Bauten auf 10 Meter. 	<p>Die zuständigen Versorgungsträger stellen die elektrische Erschließung, die Versorgung mit Gas und Trinkwasser im Plangebiet sicher.</p> <p>Eine gutachterliche Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser (Dipl.-Geologe Jandausch, Bochum) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der zu geringen Durchlässigkeiten der anstehenden Fest- und Lockergesteinseinheiten nicht möglich ist.¹³</p> <p>Das Plangebiet wird demnach im Mischsystem entsorgt werden.</p> <p>Eine gesicherte Erschließung ist Grundlage für die Umsetzung des Gewerbegebietes.</p> <p>Die Kosten der Planung bzw. der Umsetzung des Gewerbegebietes stehen im Zusammenhang mit der Zielsetzung der Planung (vgl. Begründung zum Bebauungsplan zu Pkt.2).</p> <p>Die anfallenden Kosten sind den Einnahmen durch den Verkauf von Gewerbegrundstücken (wfa) gegenüberzustellen.</p> <p>Im Rahmen des Umweltberichtes ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden. Gleichzeitig wurden Vorschläge unterbreitet, wie der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann (vgl. Umweltbericht, Stadt Arnsberg, Fachdienst Umwelt).</p> <p>Die Fläche zwischen Wiedhofstraße und Specksloh ist im FNP entsprechend den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich als Gewerbefläche dargestellt.</p> <p>Der Anregung diesen Bereich als Ausgleichsflächen vorzusehen wird nicht gefolgt.</p> <p>In Arnsberg stehen nur wenige Gewerbeflächen zur Verfügung. Mit dem Verzicht auf eine maximale Höhenfestsetzung soll eine möglichst große Ausnutzung der zukünftigen Gewerbefläche (auch in der Höhe)</p>
--	---

¹³ Büro Jandausch, "Orientierende Erstuntersuchung von Alllastenverdachtsflächen im Bereich des B-Plangebietes V 03 „Gut Nierhof I“ im Stadtbezirk Arnsberg – Voßwinkel", Bochum, 29.09.2014

<p>- Verkehrsarme Nutzung , keine Tankstelle oder Verkaufsstellen</p> <p>- Größeren Abstand zur Wohnbebauung</p> <p>- Einen begrünten Schutzwall gegen Lärm</p>	<p>ermöglicht werden.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit die Höhe der jeweiligen Bauwerke bzgl. der Einhaltung der erforderlichen Abstände eingehalten wird.</p> <p>Der Anregung einer maximalen Höhenbegrenzung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im gesamten Gewerbegebiet sind die unter § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind die unter § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten).</p> <p>Entsprechend den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, wie sie städtebaulich und gebietsbezogen im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsprogramm zum Ausdruck kommen, soll darüber hinaus die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Zentralen Versorgungsbereiche oder auf spezielle Sondergebiete beschränkt bleiben.</p> <p>Insofern wird der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Bei den Entwurfsüberlegungen für das Plangebiet stand im Wesentlichen die Zielsetzung der Umsetzung der Verlagerung der Leuchtfirma im Vordergrund. Der Bebauungsplan wird deshalb in Bezug auf die benötigte (größerer) zusammenhängende Baufläche und die gewählte Erschließung abgestimmt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu Lärmschutz siehe Stellungnahme der Verwaltung zum Pkt. eventuelle Lärm- und Geruchsbelästigungen dieses Schreibens.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	---

	<p>- Einengung der Wiedhofstr. im Bereich Kreuzung/Gewerbegebiet.</p> <p>Eine Anschriftenliste mit den entsprechenden Unterschriften der betroffenen Anlieger fügen wir diesem Schreiben bei.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung dieser Forderungen und Stellungnahme an die beteiligten Anlieger.</p> <p>Zur Info: Kopien dieses Schreibens erhalten der Bürgermeister sowie die örtliche Presse.</p>	<p>Das städtebauliche Konzept sieht eine direkte Anbindung des Gebietes an die Straße "Gut Nierhof" (Verlängerung der bestehenden Anbindung an die "Voßwinkeler Straße") vor. Das Gebiet ist damit sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.</p> <p>Eine Anbindungsmöglichkeit des geplanten Gewerbegebietes für - z. B. Schwerlastverkehr und andere Nutzer über die "Wiedhofstraße" - soll ausgeschlossen werden, um so eine Belastung der Anwohner zu vermeiden.</p> <p>Eine Einengung ist so nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die geäußerten Anregungen der Öffentlichkeit sowohl im frühzeitigen Beteiligungsverfahren als auch während der öffentlichen Auslegung werden spätestens zum Satzungsbeschluss dem Rat der Stadt Arnshof zur Entscheidung vorgelegt (Abwägung).</p> <p>Nach Satzungsbeschluss werden die Ergebnisse den "Anregern" mitgeteilt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>