

Stadt Arnsberg  
Fachdienst Planungsbüro



Begründung  
zum Bebauungsplan  
V13 "Gut Nierhof I"

---

Satzungsbeschluss

Stadtbezirk Voßwinkel  
Februar 2018

## Gliederung

1. Ausgangssituation
2. Anlass und Zielsetzung der Planung
3. Erweiterung: Leuchtenbetrieb
4. Lage im Stadtgebiet / Abgrenzung des Plangebietes
5. Allgemeine städtebauliche Situation und vorhandene Nutzung
6. Städtebauliches Konzept
7. Planungsrechtliche Ausgangssituation
8. Erläuterungen zum Bebauungsplan
  - 8.1. Art der baulichen Nutzung
    - Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen bzw. Ausschluss von Ausnahmen
    - Ausschluss von Einzelhandel, Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen
  - 8.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
  - 8.3. Nebenanlagen
  - 8.4. Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 8.5. Grünflächen / Pflanzgebote / Pflanzbindungen
  - 8.6. Private Grünfläche
  - 8.7. Ausgleichsflächen
  - 8.8. Erschließung (Verkehr)
  - 8.9. Feuerlöschteich /Versorgungsfläche
9. Naturschutzrechtliche Belange
10. Ver- und Entsorgung
11. Bodenbelastungen
12. Immissionsschutz
13. Denkmalschutz
14. Bodenordnende Maßnahmen
15. Flächenbilanz
16. Kosten

## Gutachten

### Abschätzung KFZ-Frequenzen

DR. AMBROSIUS, DR. BLANKE, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bebauungsplan „Gut Nierhof I“ der Stadt Arnsberg, Abschätzung der Kfz-Frequenzen für Varianten der gewerblichen Entwicklung, erstellt im Auftrag der Wirtschaftsförderung Arnsberg GmbH, Projekt-Nr. 1695, Bochum Oktober 2017

### Schaltechnischer Bericht

DRAEGER AKUSTIK, Ingenieurbüro für Akustik, schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan V13 „Gut Nierhof“ der Stadt Arnsberg, Bericht Nr. 17-62, Meschede November 2017

### Artenschutzprüfung

MESTERMANN, Büro für Landschaftsplanung Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 13 "Gut Nierhof I" der Stadt Arnsberg, Warstein-Hirschberg Juni 2015

### Faunistische Untersuchung

DR. K.-H. LOSKE, Ing. Büro für Landschaft & Wasser, Faunistische Untersuchung zum Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes "Gut Nierhof" in Arnsberg-Voßwinkel, Salzkotten-Verlag September 2012

### Altlastengutachten

PETER JANDAUSCH, beratender Geowissenschaftler BDG, Orientierende Erstuntersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des B-Plangebietes V 3 „Gut Nierhof I“ im Stadtbezirk Arnsberg – Voßwinkel, Bochum September 2014

### Denkmal-Gutachten

ARCHAEO | NET Aissen + Görür GbR, Arnsberg, Gut Nierhof, Akz. 4513,150, Bericht Sachverhaltsermittlung, Bonn November 2017

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein gesonderter Umweltbericht:

STADT ARNSBERG, FACHDIENST UMWELT, Umweltbericht zum Bebauungsplan V 13 „Gut Nierhof I“, Dezember 2017

## **Begründung zum Bebauungsplan V 13 "Gut Nierhof I"**

### **1. Ausgangssituation**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat nach Vorberatung im Bezirksausschuss Voßwinkel und Ausschuss für Wirtschaft und Beschäftigung am 09.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes V 13 "Gut Nierhof I" sowie die Durchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen.

Mit der Planung sollte die Bereitstellung dringend benötigter Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Arnsberg (insbesondere für den Bereich Neheim-Voßwinkel) ermöglicht werden. Vordringliche Zielsetzung der Planung ist die Flächenbereitstellung zur Neuansiedlung von Betrieben sowie zur Bestandssicherung bzw. Erweiterung bereits ansässiger Betriebe.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erfolgte im November / Dezember 2013. Im Rahmen eines Bürgerinfotages in Voßwinkel am 05.11.2013 wurde die Planung zudem einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt. Zahlreiche Anregungen / Bedenken seitens der angrenzenden Wohnbevölkerung wurden im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung geäußert.

In der Zwischenzeit ist ein Arnsberger Unternehmen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Arnsberg (wfa) mit dem Wunsch einer Standortverlagerung des bestehenden Betriebes in das zukünftige Gewerbegebiet "Gut Nierhof I" herangetreten. Aufgrund der anstehenden Weiterentwicklung des Unternehmens sind dringende Erweiterungen am jetzigen Standort nicht möglich. Die zur Verfügung stehenden Flächen bieten keinerlei Spielraum, um die Wachstumspotenziale auszuschöpfen.

Die Nachbarstädte haben sich auf diese Situation eingestellt und weisen weiterhin geeignete und kostengünstige Industrie- und Gewerbeflächen aus. Um der Abwanderung in Arnsberg ansässiger Unternehmen vorzubeugen, ist ergänzend zur Nutzung bestehender Standorte die Verfügbarkeit weiterer Angebotsflächen zwingende Voraussetzung.

Die einzige derzeit im Stadtgebiet von Arnsberg verfügbare Entwicklungsfläche ist die Erweiterungsfläche "Gut Nierhof I".

Mit der damit verbundenen Dringlichkeit zur Sicherung eines Arnsberger Betriebes im Stadtgebiet, über das Angebot von angemessenen Erweiterungsflächen für den Betrieb, hat entgegen der Zuständigkeitsordnung der Stadt Arnsberg der Rat am 28.06.2017 - wegen der gegebenen Dringlichkeit - gemäß § 4 der Zuständigkeitsordnung die öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht, die Auslegung erfolgte vom 19.07.2017 bis einschließlich 21.08.2017 zu jedermanns Einsicht.

Auf Grund von Sachverhalten, die sich aus den Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung ergeben haben, wurde eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich. Dazu wurden vor allem eine gutachterliche Beurteilung gemäß TA Lärm und DIN 18005 in das Bauleitplanverfahren eingestellt und Mängel in den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen berichtigt. Die Durchführung der erneuten Offenlegung wurde im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Arnsberg am 16.11.2017 beschlossen und erfolgte im Zeitraum vom 06.12.2017 bis zum 12.01.2018.

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

Eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik berücksichtigt vordringlich die Bestandssicherungs- und Erweiterungsabsichten in Arnsberg ansässiger Betriebe.

Mit der Neuaufstellung des V 13 "Gut Nierhof I" sowie der 8. Änderung des FNP sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortverlagerung und die Erweiterung des Leuchtenbetriebes geschaffen werden, denn die vorhandenen Flächenpotenziale am derzeitigen Betriebsstandort reichen für die benötigte Erweiterung nicht aus. Die Planung

dient daher insbesondere der Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes und somit der Arbeitsplatzsicherung vor Ort. Der Bebauungsplan wird auf die Umsetzung des Vorhabens (Bereitstellung einer größeren zusammenhängenden überbaubaren Fläche, Erschließung etc.) abgestimmt.

Darüber hinaus dient die Planung der Bereitstellung weiterer benötigter Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Arnsberg (insbesondere im westlichen Stadtgebiet bzw. für den Bereich Neheim-Voßwinkel).

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich "Gut Nierhof I" war bereits in der Vergangenheit beabsichtigt. Mit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 1991 wurde ein entsprechendes Planverfahren eingeleitet. Aufgrund der damals vorgesehenen Linienführung der A 46 wurden die Planungen 1995 zu Lasten der Entwicklung des Gewerbegebietes zurückgestellt. Das Gebiet V 13 "Gut Nierhof II" wurde in den Folgejahren vorrangig entwickelt.

Die zuletzt sehr große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken hat dazu geführt, dass die Stadt Arnsberg derzeit nur noch über wenige freie und planungsrechtlich abgesicherte Gewerbeflächen verfügt.

Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit der Ausweisung geeigneter gewerblicher Bauflächen am Standort, zumal andere Flächen weder verfügbar noch regionale Gewerbeflächenpotenziale realisierungsfähig sind.

Durch die vorgelegte Planung kann eine nutzbare und damit vermarktbar Gewerbefläche in einer Größe von ca. 74.712 qm entstehen.

Der Erweiterung des Gewerbegebietes "Gut Nierhof I" kommt darüber hinaus eine besondere Bedeutung zu:

- Der überwiegende Teil der Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum der wfa, so dass die benötigten Flächen zeitnah zur Verfügung gestellt werden können.
- Alternative Flächen stehen insbesondere im westlichen Stadtgebiet aus eigentumsrechtlichen, topographischen oder landschaftlichen bzw. Artenschutz bedingten Vorgaben nicht zur Verfügung.
- Bereits bei der Entwicklung des Gewerbegebietes "Gut Nierhof II" wurde eine Option für eine Erweiterung nach Norden berücksichtigt.
- Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine Erweiterung nach Norden ebenfalls berücksichtigt worden. Sie entspricht somit den Zielsetzungen der Stadtentwicklung.

Auch im übrigen Stadtgebiet gibt es weiterhin eine - wenn auch deutlich kleinteiligere - Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes "Gut Nierhof I" soll der zukünftigen Entwicklung des Gewerbes, insbesondere auch der ortsansässigen Betriebe, Rechnung getragen werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes V 13 "Gut Nierhof I" werden darüber hinaus folgende Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von erforderlichen Ausgleichsflächen
- Sicherung vorhandener Grünzüge

Die Stadt Arnsberg kann einer der Verbesserung des Wirtschaftsstandortes und der Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. deren Sicherung dienenden Gewerbepolitik nur dann gerecht werden, wenn ausreichend Gewerbeflächen für Neuansiedlungen und Umsiedlungen zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Gewerbeflächen zu schaffen. Die erforderliche 8. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

### **3. Erweiterung: Leuchtenbetrieb**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist für die Verlagerung und Erweiterung des Vorhabens die Inanspruchnahme einer Fläche von rd. 5,6 ha erforderlich. Entsprechend einer vorliegenden Vorplanung sind das im Einzelnen:

- Der geplante Gebäudekörper hat eine Längsausdehnung (West / Ost) von ca. 270 m (incl. Erweiterungsmöglichkeit) und eine Nord - Süd - Ausdehnung von ca. 120 m.
- Die Gebäudehöhe beträgt zwischen 17,50 m und 15 m. Vorgesehen ist überwiegend Lagerhaltung mit einem untergeordneten Bereich für Reparatur und Montage.
- Auf dem Betriebsgelände sind 330 Pkw Stellplätze und 13 Laderampen (Anlieferung / Abtransport) vorgesehen.
- Eine Produktion findet nicht statt.

### **4. Lage im Stadtgebiet / Abgrenzung des Plangebietes**

Das ca. 15,5 ha umfassende Plangebiet liegt nordöstlich der Ortsmitte von Voßwinkel und wird wie folgt begrenzt:

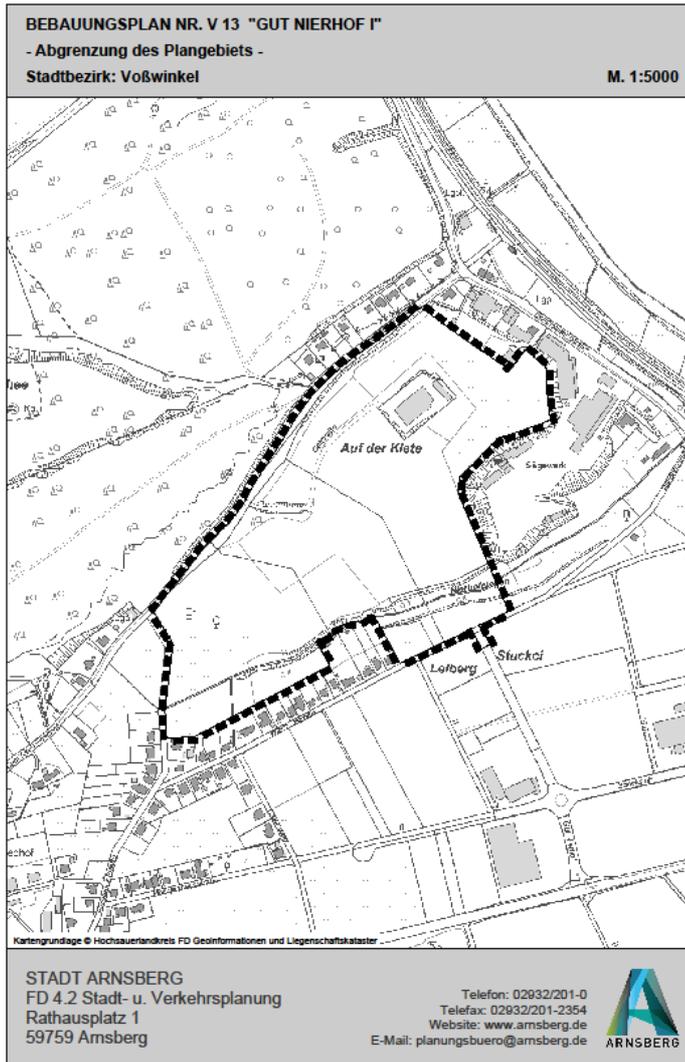
- Im Nordwesten und Westen durch die "Füchtener Straße",
- im Nordosten und Osten durch den rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung entlang der "Echthausener Straße",
- im Südosten und Süden durch die "Wiedhofstraße" bzw. den rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung.

Die im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes V 13 "Gut Nierhof II" festgesetzte öffentliche Grünfläche, in der Fortführung der Zufahrtstraße, wird mit in das Plangebiet einbezogen<sup>1</sup>. Dieser Bereich dient zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche zur Anbindung des Gewerbegebietes.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke der Gemarkung Voßwinkel: 86, 429, 430, 432 der Flur 2 sowie 137 tlw., 407, 408 tlw., 409 tlw., 410, 411, 412, 413, 458 tlw., 492 tlw., 518 tlw. der Flur 3.

---

<sup>1</sup> Die hier festgesetzte öffentliche Grünfläche diente schon bei der damaligen Planung als mögliche Option für eine potenzielle Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung.



Übersichtsplan: Abgrenzung des Plangebietes

## 5. Allgemeine städtebauliche Situation und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung und zusammenhängende Grünflächen. Das Gebiet wird im Norden durch einen Gehölzstreifen entlang der "Füchtener Straße" begrenzt. Im Süden prägt das Nierhofsiepen mit Feldgehölzen und Nass- und Feuchtbereichen den Übergang zur Wohnbebauung der "Wiedhofstraße". Innerhalb des Gebietes ist im nördlichen Teilbereich eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Im westlichen Abschnitt hin zur "Füchtener Straße" befinden sich mehrere Naturdenkmäler.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch den nördlich der "Füchtener Straße" gelegenen Wald, die angrenzende Wohnbebauung entlang der "Wiedhofstraße" und die gewerbliche Nutzung (u. a. Gasthof, Holzverarbeitender Betrieb) entlang der "Echthausener Straße".

Im südlichen Bereich schließt sich das bestehende Gewerbegebiet "Gut Nierhof II" an. Insgesamt handelt es sich um ein topographisch bewegtes Gelände (155 m bis 185 m ü.NN).

## 6. Städtebauliches Konzept

Bei den Entwurfsüberlegungen für das Plangebiet stand im Wesentlichen die Zielsetzung der Umsetzung der Verlagerung eines Leuchtenbetriebs im Vordergrund. Der Bebauungsplan wird deshalb in Bezug auf die benötigte (größere) zusammenhängende Baufläche und die gewählte Erschließung abgestimmt.

Die wertvollen Grünstrukturen (Siepen, Gehölze) sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Gleiches gilt für die nördlichen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aufgrund der Topogra-

phie 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.

Der weitgehende Erhalt der Grünstreifen entlang der "Füchtener Straße" und des "Nierhofsiepens" dienen zudem als Sichtschutz zum geplanten Gewerbegebiet.

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.

Eine Anbindungsmöglichkeit des geplanten Gewerbegebietes für - z. B. Schwerlastverkehr und andere Nutzer über die "Füchtener Straße" - wird ausgeschlossen, um so eine Belastung der Anwohner zu vermeiden.

Vor dem Hintergrund der Fernwirkung des Plangebietes ist am nördlichen bzw. östlichen Rand der vorgesehenen gewerblichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen ein insgesamt 10 m breiter Grünstreifen mit einer Baum- und Strauchbepflanzung vorgesehen. Diese Grünflächen dienen zusätzlich der Kompensierung des Eingriffes in die Natur.

Da eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser nicht gewährleistet ist, wird ein Löschwasserteich vorgesehen.

## **7. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan für das Plangebiet existiert nicht. Planungsrechtlich ist der Bereich des Bebauungsplanes V 13 "Gut Nierhof I" als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen, so dass eine Bebauung der Flächen im Sinne der Zielsetzung der Planung gegenwärtig nicht zulässig ist.

### Flächennutzungsplan

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnberg ist ein Teil des zukünftig gewerblich genutzten Bereiches bereits als Gewerbefläche (rd. 83.400 m<sup>2</sup>) dargestellt worden.<sup>2</sup> Die Aufstellung des Bebauungsplanes knüpft daran an und entspricht somit den langfristigen stadtplanerischen Zielsetzungen.

Ein weiterer Teil ist, entsprechend seiner derzeitigen Nutzung, als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Die vorhandenen Naturdenkmäler sind im Flächennutzungsplan übernommen worden.

Die deshalb erforderliche Änderung Nr. 8 des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Im Teil B des Flächennutzungsplanes ist der Bereich der vorhandenen gewerblichen Nutzung als Altstandort und im westlichen Bereich der Grünfläche eine Altablagerung dargestellt.

### Geplante Flächennutzungsplandarstellung

Die neu geplante gewerbliche Nutzung deckt sich nicht mit den bislang verfolgten Zielen in diesem Bereich und weicht deshalb von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die Fläche soll nunmehr entsprechend den vorgenannten Zielsetzungen als Gewerbefläche bzw. Grünfläche dargestellt werden.

Die deshalb erforderliche Änderung Nr. 8 des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

### Bisherige / geänderte Darstellung im FNP

Die nachfolgende Übersicht zeigt eine Flächenbilanzierung der bisherigen und geänderten Darstellung im FNP:

---

<sup>2</sup> Die geänderte Darstellung (8. Änderung) sieht eine Flächengröße von rd. 85.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche vor.

<b><u>Bisherige Darstellung im FNP</u></b>	ca. m <sup>2</sup>	<b><u>Geänderte Darstellung im FNP</u></b>	ca. m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	560	Gewerbegebiet	83.950
Gewerbegebiet	82.900	Grünflächen	69.970
Industriegebiet	430	Fläche für Versorgungsanlagen	960
Grünflächen	18.190	<b>Gesamt</b>	<b>154.880</b>
Fläche für Landwirtschaft	52.800		
<b>Gesamt</b>	<b>154.880</b>		

Auf Grund der geringfügigen Überschreitung der Gewerbeflächendarstellung (+ GI-Darstellung) um rd. 600 m<sup>2</sup> kann die Planung als aus dem Regionalplan entwickelt angesehen werden.

#### Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, 2012 stellt einen Teilbereich des Änderungsbereiches als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), einen weiteren Bereich als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dar. Insofern deckt sich die Planung mit den Zielen der Regionalplanung.

#### Landesentwicklungsplan (LEP)

Im aktuellen Landesentwicklungsplan vom 25.01.2017 ist der Bereich des Plangebietes überwiegend als Siedlungsraum bzw. Freiraum dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen im Wesentlichen denen des Regionalplanes.<sup>3</sup>

## **8. Erläuterungen zum Bebauungsplan**

Der Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes ist als Fortführung des Gewerbegebietes V 13 "Gut Nierhof II" zu sehen. Entsprechend der aufgezeigten Zielsetzung des Bebauungsplanes wird deshalb ein größerer Planbereich als Gewerbefläche festgesetzt. Die vorhandene Kanalleitung wird durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert.

Weitere Flächen werden als Ausgleichsflächen festgesetzt. Ebenso werden die vorhandenen Grünflächen planungsrechtlich abgesichert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche in Anbindung an die "Voßwinkeler Straße".

Auf Grund differenzierter Festsetzungen ist das Plangebiet in die Baugebiete GE-TG 1 (zentraler Bereich) und GE-TG 2 (Nördlicher und nordöstlicher Bereich) sowie die Bereich GE/E-TG 3 und GE/E-TG 4 im südlichen Bereich an der Wiedhofstraße gegliedert.

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der Zielsetzung der Planung als Gewerbegebiet gem. § 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO BauGB festgesetzt. Darüber hinaus werden städtebaulich begründete Einschränkungen hinsichtlich einzelner allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen getroffen.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Geschäftsgebäude (siehe auch Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen bzw. Ausschluss von Ausnahmen).

Um den erforderlichen Lärmschutz für die angrenzenden Bebauungen sicher zu stellen, werden für Teilbereiche differenzierte Störungsgrade festgelegt:

- Die Teilflächen des Gewerbegebiets GE-TG 1 und GE-TG2 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

<sup>3</sup> Der überwiegende Teil der als Freiraum dargestellten Bereiche sollen im Bebauungsplan als Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen erhalten bzw. festgesetzt werden.

- Auf den Teilflächen im direkten nördlichen Anschluss an die Wiedhofstraße GE/E-TG 3 und GE/E-TG 4 sind nur Betriebe zulässig, die die weiter westlich angrenzenden Wohnbebauungen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung dient der Begrenzung des Emissionsverhaltens gewerblicher Nutzungen auf ein Mischgebietsniveau im Sinne von § 6 BauNVO.
- Es setzt damit das bereits im Bebauungsplan „Nierhof II“ ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet nach Nordwesten fort.

Alle Flächen stehen im Eigentum der wfa, so dass auf die Nutzung der jeweiligen Teilflächen Einfluss genommen werden kann und entsprechende vertragliche Gestaltungen möglich sind.

#### Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen bzw. Ausschluss von Ausnahmen

Im Gewerbegebiet sind einzelne Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen nicht zulässig. Trotz dieses Ausschlusses bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes aber gewahrt. Im gesamten Gewerbegebiet sind die unter § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 werden die unter § 8 (3) Nr. 1. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplan und sind daher unzulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber stehen der Zielsetzung entgegen, ausschließlich Gewerbebetriebe auf in Arnsberg knappen Gewerbeflächen anzusiedeln. Darüber hinaus gelten auch für Wohnungen in Gewerbegebieten Grenzwerte, deren Einhaltung in Teilbereichen zu Konflikten und Einschränkungen der Gewerbenutzung führen könnte.

Der Ausschluss von Tankstellen beruht auf der Tatsache, dass Tankstellen eine ungünstige Flächenkennziffer ( $m^2$ /Beschäftigte) aufweisen und unnötige Verkehrsströme zu dem Gebiet von vornherein unterbunden werden sollen. Der Bedarf an solchen Einrichtungen ist auf die Angebote der näheren Umgebung (im Bereich der zentralen Verknüpfungspunkte des überregionalen Straßenverkehrs) konzentriert und ausreichend abgedeckt.

Die Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten etc. bedeuten ein zusätzliches Verkehrsaufkommen (insbesondere auch in den Abendstunden). Durch den Ausschluss dieser Nutzungen sollen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnbereiche von vornherein vermieden werden.

Diese Festsetzung entspricht der Zielsetzung, indem sie zu einem ressourcenschonenden Einsatz (möglichst hochwertige Flächennutzung; arbeitsplatzintensive Betriebe) der knappen Gewerbeflächen im Stadtgebiet beisteuert.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass im Stadtgebiet von Arnsberg vielfältige räumliche und planungsrechtlich abgesicherte sowie städtebaulich verträgliche Möglichkeiten für eine Realisierung der im Gewerbegebiet ausgeschlossenen Nutzungen bestehen.

#### Ausschluss von Einzelhandel

Entsprechend den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, wie sie städtebaulich und gebietsbezogen im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsprogramm zum Ausdruck kommen, soll die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Zentralen Versorgungsbereiche oder auf spezielle Sondergebiete beschränkt bleiben. Bei einer Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an anderen – nicht integrierten – Standorten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Innenstadtentwicklung zu erwarten. Gemeint sind damit u. a.:

- Verödung der Haupt- und Nebenzentren
- Ausbleiben von Umsätzen und damit von Investitionen in den Zentren
- Gefährdung der Versorgungsfunktion
- Versorgungsdefizite bei weniger mobilen Bevölkerungsgruppen

Mit der Berücksichtigung dieser Aspekte wird der im Einzelhandelsgutachten der Stadt Arnsberg (Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept, Junker und Kruse - Stadtforschung ■ Stadtplanung, Dortmund, 2009) ausgesprochenen Empfehlung an die Stadt gefolgt, den Einzelhandel an stadtverträglichen Standorten zu konzentrieren.

Zielsetzung ist die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Arnberger Bevölkerung.

Durch die Ausweisung "Gewerbegebiet" sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen. In der Vergangenheit war jedoch zu beobachten, dass sich auch kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 (3) BauNVO genannten Vermutungsregel von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche an städtebaulich nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen. Daher werden hier auch Einzelhandelsnutzungen, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> VK) liegen, für nicht zulässig erklärt.

Entsprechend der o.g. Zielsetzung dient das Bauleitplanverfahren der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die zukünftige gewerbliche Entwicklung. Aus diesem Grund soll auch jegliche Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden.

Durch eine diesbezügliche angestrebte Intensivierung der Nutzung für gewerbliche Zwecke soll gleichzeitig das Ziel verfolgt werden, dem Druck auf die Ansiedlung zusätzlicher gewerblicher Flächen im Umfeld zu verringern.

Ausnahmen zu den aufgeführten Regelungen sind nicht zugelassen, einschließlich des Direktverkaufs an Endverbraucher von Gewerbebetrieben (z. B. Handwerksbetriebe). Planungsziel ist es, die Bauflächen im Plangebiet insbesondere dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung zu stellen und weitere durch den Verkauf entstehende Verkehre im Plangebiet zu vermeiden.

#### Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen

Auf Grund der Wohnnutzungen im näheren Umfeld des Plangebiets wurden auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro DRAEGER AKUSTIK<sup>4</sup> für die gewerblichen Nutzungen Geräuschkontingentierungen (L<sub>EK</sub>) entsprechend der Richtlinie DIN 45691 im Bebauungsplan festgesetzt, die die besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen entsprechend § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO definieren. Dazu wird auf das Kapitel 12 „Immissionsschutz“ dieser Begründung verwiesen.

## **8.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Für alle Gewerbegebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen den Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Mit der Festsetzung wird dem Planungsziel Rechnung getragen, attraktive gewerbliche Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB durch die optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Um weitere Flächenversiegelungen zu vermeiden, sind Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) nicht zulässig

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (H max) gemäß § 16(2) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Sie wurden differenziert festgesetzt:

- Im Gewerbegebiet GE-TG 1 wird die Höhe baulicher Anlagen auf 198,5 m ü. Normalhöhennull NHN (dies entspricht ca. 18,0 m über dem hergerichteten Gelände) begrenzt. Damit sollen vor allem sich in die Höhe entwickelnde Regallager ermöglicht werden.
- Im Gewerbegebiet GE-TG 2 wird die Höhe baulicher Anlagen auf 184,0 m ü. Normalhöhennull NHN (dies entspricht ca. 10,0 m über derzeitigem Gelände um die bestehende Halle begrenzt. Damit wird Bezug genommen auf die angrenzenden Bebauungen an der Füchtener und Echthausener Straße.
- Im Gewerbegebiet GE / E mit den Teilflächen TG 3 und TG 4 wird die maximal Höhe baulicher Anlagen auf 186,0 m ü. Normalhöhennull NHN (dies entspricht ca. 10,0 m über derzeiti-

---

<sup>4</sup> DRAEGER AKUSTIK, Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan V13 „Gut Nierhof“, Nr. 17-62, Schalltechnisch Untersuchung zum Bebauungsplan V13 „Gut Nierhof I“ der Stadt Arnberg, Meschede 15.11.2017

gem höhengemittelten Gelände) begrenzt, um eine Einpassung in den Gebäudebestand an der Wiedhofstraße stadtgestalterisch verträglich zu erreichen.

Als maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wurde der höchste Punkt der Oberkante Attika/Oberkante der aufsteigenden Wand definiert.

Erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Treppenhäusern, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte maximale Höhe in allen Gewerbegebieten um maximal 3,0 m überschritten werden. Damit diese Aufbauten optisch zurücktreten, ist festgesetzt, dass diese von den jeweiligen Außenwänden um mindestens 1,0 Meter zurückzusetzen sind.

In Arnsberg stehen nur wenige Gewerbeflächen zur Verfügung. Durch die festgesetzten maximale Höhenfestsetzungen soll zu den Rändern des Plangebiets (GE-TG2, GE/E-TG3 und GE/E-TG4) eine mit der Nachbarschaft verträgliche Einpassung vorgenommen werden, der eigentlich zentrale Bereich mit der größten Fläche (GE-TG1) ist in weiteren Teilen durch Gehölzstreifen von der Ortslage getrennt, daher erscheint für eine sehr gute Ausnutzung der in Arnsberg knappen Gewerbeflächen eine Höhenentwicklung bis zu etwa 18 Meter über hergerichtem (planierten) Gelände als vertretbar und nicht übermäßig die Umgebung beeinträchtigend. Auf Grund der Lage der Baukörper im nördlichen Anschluss an die Gartenflächen der Bebauung Wiedhofstraße entstehen keine Nachteile durch Verschattung der hausnahen Gartenbereiche.

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) festgesetzt. Sie liegen im Regelfall auf den Grenzen der Gewerbegebiete, so dass eine flexible Ausgestaltung und bestmögliche Nutzung der Grundstücke für zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nach den Erfordernissen der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe entstehen kann. Vor dem Hintergrund, dass sich aus den erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW und aus feuerwehr- und erschließungstechnischen Gründen Abstände zu den umlaufenden Grünflächen ergeben, ist diese Festsetzung gut vertretbar.

Die Festsetzung in der offenen Bauweise - maximale Gebäudelänge 50 Meter - führt in Gewerbegebieten wiederholt zu einer wirtschaftlichen Beeinträchtigung der Betriebe auf diesen Grundstücken, da aus Gründen des Betriebsablaufes bei entsprechend großen Betrieben (entsprechend der Zielsetzung der Planung) größere Zusammenhänge der baulichen Anlagen erforderlich werden. Im gesamten Plangebiet wird deshalb eine abweichende Bauweise (ohne Längenbegrenzung) im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt.

### **8.3 Nebenanlagen**

Zur Sicherstellung eines flächensparenden Umgangs mit Boden wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind.

### **8.4. Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Abwassereinleitung. Für diese Leitungstrasse wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21 BauGB festgesetzt.

Das Leitungsrecht wird der Stadt Arnsberg und den Versorgungsträgern eingeräumt, die bei Bedarf die Leitungsrechte nutzen können.

### **8.5. Grünflächen / Pflanzgebote / Pflanzbindungen**

Im Bebauungsplan werden grundstücksbezogene Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (Pflanzgebote) getroffen. 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.

Aus diesem Grund sind innerhalb des PG 2 Bäume der 1. Ordnung und Bäume der 2. Ordnung anzupflanzen. Ergänzt wird dieses Gebot durch die Anpflanzung von Sträuchern.

Durch eine solche Bepflanzung (PG 1 und PG 2) soll eine optische Aufwertung des Baugebietes erzielt werden. Gleichzeitig wird so die Aufenthaltsqualität gesteigert, die in ihrer Gesamtheit zusätzlich eine Trittbrettfunktion für Flora und Fauna erfüllen kann.

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. Vor diesem Hintergrund werden diese Flächen mit einer Pflanzbindung (PB 1) bzw. Bereiche für Ausgleichsflächen (K) gesichert.

Der weitgehende Erhalt der Grünstreifen entlang der "Füchtener Straße" und des "Nierhofsiepens" dienen zudem als Sichtschutz zum geplanten Gewerbegebiet.

Die vorhandenen Naturdenkmäler und erhaltenswerten Bäume erhalten Bestandsschutz und werden entsprechend planungsrechtlich abgesichert (PB 2 und PB 3).

### **8.6. Private Grünfläche**

Die Fläche in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Bebauung an der "Wiedhofstraße" steht für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung. Dieser Bereich wird als Private Grünfläche festgesetzt.

### **8.7. Ausgleichsflächen**

Die vorgenommenen Pflanzgebote reichen zur Minimierung des Ausgleiches für den Eingriff in Natur und Landschaft bei weitem nicht aus (s. Pkt. 9). Aus diesem Grund werden weitere interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Insbesondere folgende weitere interne Maßnahmen ist vorgesehen<sup>5</sup>:

Innerhalb des Plangebietes werden ca. 40.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen 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.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem im Bebauungsplan als "K" bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB durchzuführen. Nähere Einzelheiten dazu können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

Externe Ausgleichsflächen sind außerhalb des Plangebiets vorgesehen, siehe dazu Kapitel 9, Naturschutzrechtliche Belange. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.

### **8.8 Erschließung (Verkehr)**

Die Erschließung des Plangebietes soll an die "Voßwinkeler Straße" (Verlängerung der bestehenden Anbindung) erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung ist so gewählt, dass die Bereitstellung einer größtmöglichen Gewerbefläche für einen Leuchtenbetrieb zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Erschließung wird über eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit sichergestellt. Das Gebiet ist damit sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

### **8.9 Feuerlöschteich / Versorgungsfläche**

Trotz der Erhöhung der Gesamtleistungsfähigkeit der Wasserversorgung, ist eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser nicht gewährleistet. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB, mit der Zweckbestimmung Löschwasserteich festgesetzt. Somit ist davon auszugehen, dass auch die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet ist.

---

<sup>5</sup> vgl. auch: Umweltbericht zum Bebauungsplan

## 9. Naturschutzrechtliche Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes V 13 "Gut Nierhof I" 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 § 1a BauGB grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen. Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

### Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro für Landschaftsplanung, Mestermann, Juni 2015) wurde geprüft, inwieweit entsprechende Belange berührt sind.<sup>6</sup> Nach Aussagen des Gutachters zählen zu den im Untersuchungsgebiet erfassten Lebensraumtypen mit einer potenziellen wirkungsspezifischen Beeinträchtigung:

- Laubwälder mittlerer Standorte
- Äcker
- Gehölze
- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Säume und Hochstaudenfluren
- Gärten
- Gebäude
- Fettwiesen und -weiden
- Fließgewässer

Zusätzlich wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt (ING. BÜRO LANDSCHAFT & WASSER, LOSKE, September 2012).<sup>7</sup>

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf Fledermausarten artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) durch Kollisionen im Bereich der Erschließungsstraße und Nr. 2 (Störungen) durch Zerschneidung von Teillebensräumen sowie Beeinträchtigungen von Leitstrukturen durch Beleuchtung nicht gänzlich auszuschließen sind.

Um hier mögliche Beeinträchtigung zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Verzicht auf Beleuchtung im Bereich der Querung des Nierhofsiepens und in den dem Siepen zugewandten Randbereichen des Gewerbegebietes.
- Bepflanzung der Böschungsbereiche der Straßenquerung mit hochwüchsigen Bäumen. Diese dienen bezogen auf die Fledermause als sog. "Hopover", um ein Überqueren in größeren Höhen zu erzwingen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen kann die Funktionsfähigkeit der Gehölzstrukturen im Nierhofsiepen als Leitstruktur für Fledermäuse weiterhin erhalten bleiben.

Hinsichtlich Mittelspecht und Waldkauz können artenschutzrechtlich relevante Störungen der beiden Arten durch die Ansiedlung von stark lärmemittierendem Gewerbe nicht generell ausgeschlossen werden.

Hier können durch den Erhalt der Baumreihe an der Füchtener Straße und die Anlage von Ausgleichsflächen nördlich des Gewerbegebietes Strukturen erhalten bzw. etabliert werden, die Lärmemissionen auf die nördlichen Bereiche wirksam mindern.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden kann.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 13 "Gut Nierhof I" der Stadt Arnsberg, Büro für Landschaftsplanung, Mestermann, Warstein-Hirschberg, Juni 2015

<sup>7</sup> Faunistische Untersuchung zum Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes "Gut Nierhof" in Arnsberg-Voßwinkel, Ing. Büro für Landschaft & Wasser, Dr. K.-H. Loske, Salzkotten – Verlag, September 2012

<sup>8</sup> Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 13 "Gut Nierhof I" der Stadt Arnsberg, Büro für Landschaftsplanung, Mestermann, Warstein-Hirschberg, Juni 2015, S.44 – 47.

### Umweltbericht

In einem Umweltbericht (Stadt Arnsberg, Fachdienst Umwelt, November 2017) 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 (vgl. ebenda).

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.

### Interne Ausgleichsmaßnahmen

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.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan grundstücksbezogene Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (Pflanzgebote) getroffen.

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.

Die vorgenommenen Pflanzgebote reichen zur Minimierung des Ausgleiches für den Eingriff in Natur und Landschaft bei weitem nicht aus (s. Pkt. 9). Aus diesem Grund werden weitere interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Insbesondere folgende weitere interne Maßnahme ist vorgesehen<sup>9</sup>:

Innerhalb des Plangebietes werden ca. 40.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen 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 neben der Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen die Anpflanzung von gut strukturierten Hecken mit einzelnen Überhältern.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der in Punkt 6.2 des Umweltberichtes ermittelten Höhe des Eingriffes in den Naturhaushalt besteht ein Defizit von 148.925 Biotoppunkten, das durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden dem Ökokonto Ketteler-Böselager entnommen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Umwandlung eines stillgelegten Ackers in extensiv genutztes Grünland mit einer Fläche von ca. 26.447 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück in der Gemarkung Voßwinkel, Flur 2, Flurstück 618 tlw.; die ökologische Aufwertung der Fläche beträgt 106.056 Biotoppunkte.
- Entwicklung naturnaher Siepen und Quellbereiche mit heimischem Laubwald in der Gemarkung Voßwinkel, Flur 1, Flurstück 86 tlw. auf einer Fläche von 12.486 m<sup>2</sup> mit einer ökologischen Aufwertung von 24.972 Biotoppunkten.

Die Maßnahmen stehen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur Verfügung

- Entwicklung naturnaher Siepen und Quellbereiche mit heimischem Laubwald in der Gemarkung Voßwinkel, Flur 1, Flurstück 93 tlw. auf einer Fläche von 5.960 m<sup>2</sup> mit einer ökologischen Aufwertung von 17.897 Biotoppunkten.

Die Maßnahme ist mit der Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises abgestimmt und wird innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss umgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich geregelt.

---

<sup>9</sup> vgl. auch: Umweltbericht zum Bebauungsplan

Die Zuordnung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen zu den Gewerbe- und Verkehrsflächen wird in einem städtebaulichen Vertrag der Stadt Arnsberg mit dem Entwicklungsträger gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geregelt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Erhebung der Kostenerstattungsbeträge werden ebenfalls in diesem Vertrag geregelt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltbeeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes V 13 "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.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen den Ansprüchen des § 1 a BauGB (Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung) Rechnung getragen wird. Nähere Einzelheiten hierzu können dem Umweltbericht und der Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan entnommen werden.

## 10. Ver- und Entsorgung

Die zuständigen Versorgungsträger führen die elektrische Erschließung, die Versorgung mit Gas und die Trinkwasserversorgung des Plangebietes durch.

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 55 Abs. 2 WHG ist eine Sollvorschrift und nur für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung. D.h. bereits bestehende Mischwasserkanalisationen können in bisherigem Umfang weiter betrieben werden.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit einer Mischwasserkanalisation, mit gemeinsamer Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Eine ortsnahe Versickerung oder Verrieselung ist nicht möglich. Es besteht eine Abwasserüberlassungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser gem. § 48 LWG NRW i.V.m. dem Anschluss- und Benutzungszwang für Abwasser, der durch die §§ 9 und 10 der Entwässerungssatzung der Stadt Arnsberg begründet ist.

Die Entwässerung kann in dem vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Leitungsrecht entspricht der Trasse der vorhandenen Abwasserleitung.

Die Trinkwasserleitung für das zukünftige Gewerbegebiet kann in der vorgesehen öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden. Die Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Arnsberg.

## 11. Bodenbelastungen

Im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises liegen Hinweise auf Altablagerungen für vier Bereiche innerhalb des Plangebietes vor. Im Einzelnen handelt es sich um:

- 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

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.<sup>10</sup>

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).

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

- "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 vorgefunden.

Schadstoffrelevante Materialzusammensetzungen, herkunftsspezifische Verunreinigungen der deponierten Erdaushubmaterialien sowie nutzungsspezifische Verunreinigungen im Bereich des Altstandortes (Fläche 1) wurden nicht festgestellt.

- 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."<sup>11</sup>

## 12. Immissionsschutz

### Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen

Auf Grund der Wohnnutzungen im näheren Umfeld des Plangebiets ist im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen, dass ein verträgliches Nebeneinander zu den geplanten gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung der Grundsätze der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB gewährleistet werden kann. Dazu wurde durch das Ingenieurbüro DRAEGER AKUSTIK eine schalltechnische Untersuchung<sup>12</sup> erstellt.

Diese Untersuchung dient der Festlegung der höchstzulässigen Geräuschemissionen gewerblicher Nutzungen im Geltungsbereich, die als besondere Eigenschaften der Betriebe und Anlagen in Form von Geräuschkontingentierungen ( $L_{EK}$ ) entsprechend der Richtlinie DIN 45691 im Bebauungsplan festgesetzt werden. Darüber hinaus erfolgte eine Bewertung der den mit zukünftigen Betrieben verbundenen Verkehrslärmimmissionen entsprechend der DIN 18005 sowie 16. BImSchV.

Die zur Beurteilung maßgeblichen Immissionspunkte liegen an den vorhandenen umliegenden Nachbargebäuden an der Wiedhofstraße, Füchtener Straße, Echthäuser Straße und Zum Alten Friedhof außerhalb des Bereiches qualifizierter Bebauungspläne nach § 30 BauGB. Eine Gebietskategorie entsprechend BauNVO sowie damit einhergehende Einstufung des entsprechenden Schutzziels ist somit nicht möglich. Die Schutzbedürftigkeit dieser Bereiche wird daher hilfsweise wie folgt bewertet:

- Die im Süden angrenzende Wohnbebauung an der Wiedhofstraße ist von der Ortslage Vosswinkel durch eine breite Grünzäsur abgetrennt und grenzt direkt an den Außenbereich mit seinen landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen im direkten Anschluss an die Gartenbereiche. In immissionsrechtlicher Hinsicht wird für diese in Randlage zum Außenbereich gelegene Wohnbebauung faktisch die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) unterstellt.
- Die Bebauung an Füchtener Straße ist durch kleinteilige Wohnbebauung ähnlich einer Splittersiedlung geprägt, an der Echthäuser Straße im Osten durch eine gemischte Nutzung (Hotel, Holzbaubetrieb usw.). Dieser Bereich liegt auch entsprechend der Satzung über die Grenze der im Zusammengang bebauten Ortsteile der Stadt Arnsberg (Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB vom 21.12.2015) vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB. In immissionsrechtlicher Hinsicht wird für diese im Außenbereich gelegene gemischte Nutzungsstruktur faktisch die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (MI) unterstellt.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die gewerblichen Anlagen sind demnach die gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 und TA Lärm festgesetzten Richtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts für Allgemeine Wohngebiete und 60/45 dB(A) tags/nachts in Ansatz gebracht. Ein

<sup>11</sup> Büro Jandausch, "Orientierende Erstuntersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des B-Plangebietes V 13 „Gut Nierhof I“ im Stadtbezirk Arnsberg – Voßwinkel", Bochum, 29.09.2014, S. 8

<sup>12</sup> DRAEGER AKUSTIK, Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan V13 „Gut Nierhof“, Nr. 17-62, Schalltechnisch Untersuchung zum Bebauungsplan V13 „Gut Nierhof I“ der Stadt Arnsberg, Meschede 15.11.2017

Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Voraussetzungen, wenn an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent nicht überschritten wird.

#### Geräuschkontingentierung

Entsprechend der DIN 45691 sind die Immissionskontingente und Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) berechnet worden. Im Ergebnis sind für die Teilflächen

- GE-TG1 (GE1) Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) von 56/41 dB(A) tags/nachts
- GE-TG2 (GE2) Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) von 58/43 dB(A) tags/nachts

zulässig. Darüber hinaus kann können im zeichnerisch festgesetzten Richtungssektor die Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) um Zusatzkontingente ( $L_{EK, zus}$ ) von 6 dB tags und nachts erhöht werden.

Durch Festlegung dieser Kontingente sind die Schallimmissionen in der Nachbarschaft so beschränkt, dass der Summen-Beurteilungspegel 6 dB unter den Orientierungswerten aus Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 [3] und den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegt. Entsprechend der TA Lärm[4] 3.2.1. ist kein relevanter Immissionsbeitrag zur Richtwertüberschreitung zu erwarten, eine Ermittlung der Vorbelastung ist damit nicht erforderlich.

Zur Sicherung des verträglichen Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen trifft der Bebauungsplan die oben genannten Festsetzungen zur Emissionskontingenten nach § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Im Mittel entsprechen die Festsetzungen tagsüber den typischen Werten für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet, zur Nachtzeit sind die Geräuschemissionen gegenüber einem uneingeschränkten Gewerbegebiet wesentlich reduziert.

Entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind für die Flächen GE/E-TG3 und GE/E-TG4 ausschließlich das Wohnen nicht störende Betriebe zulässig, um auch hier eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung an der Wiedhofstraße zu gewährleisten.

Eine Kontingentierung von Lärmimmissionen ist somit ausschließlich für die Gewerbegebiete GE-TG1 und GE-TG2 erforderlich.

#### Geräuschimmissionsprognose Leuchtenbetrieb

Es ist beabsichtigt, auf der Fläche des GE-TG1 (GE1) einen ortsansässigen Leuchtenbetrieb anzusiedeln. Daher erfolgte neben der allgemeinen Ermittlung der Emissions- und Immissionskontingente für den Bebauungsplan eine orientierende Lärmuntersuchung für diesen konkreten Betrieb, wobei das konkrete Vorplanungskonzept mit seinen Nutzungen zu Grunde gelegt wurde.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass

- die Immissionskontingente für die Flächen des GE-TG1 (GE1) an allen Immissionsorten um mindestens 2/5 dB tags/nachts unterschritten werden.

Die Prognose-Immissionspegel halten die aus den festgesetzten Geräuschkontingenten resultierenden Immissionskontingente vollständig ein und unterschreiten diese weitergehend, so dass ein weiterer lärmtechnischer Gestaltungsspielraum besteht. Die Umsetzbarkeit der Ansiedlung des Leuchtenbetriebs ist somit gegeben.

#### Verkehrslärm

Zur Bewertung der Auswirkungen der auf den öffentlichen Verkehrsflächen prognostizierten Verkehrslärmimmissionen auf die Wohn- sowie Gewerbenutzungen wurden die Immissionen nach den Orientierungswerten aus Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 [3] sowie den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beurteilt. Berücksichtigt wurden die Verkehrserzeugung der Nutzungen in den Bebauungsplänen V13 „Gut Nierhof I“, „Gut Nierhof II“ sowie die Emissionen der Voßwinkler Straße (B7). Verkehrsmengen der gewerblichen Entwicklung wurden in einem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros DR.AMBROSIUS DR.BLANKE ermittelt<sup>13</sup>.

Die Beurteilung erfolgte im Hinblick auf den Angebotsbebauungsplan für drei Lastfälle mit unterschiedlichen Nutzungsannahmen:

- Lastfall 1: Kleinteiliges Gewerbe, Werkstätten

---

<sup>13</sup> Bebauungsplan „Gut Nierhof I“ der Stadt Arnsberg, Abschätzung der Kfz-Frequenzen für Varianten der gewerblichen Entwicklung, erstellt im Auftrag der Wirtschaftsförderung Arnsberg GmbH, Projekt-Nr. 1695, Oktober 2017, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung Dr. Ambrosius, Dr. Blanke, Bochum

- Lastfall 2: Spedition, Logistik tags und nachts
- Lastfall 3: (modifizierter Lastfall 2), wie vor, jedoch ohne Logistikknutzung (Ausladebetrieb, Rangieren usw.) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans führt der Lastfall 2 nachts auf einem etwa 30 Meter breiten Streifen zu Überschreitungen des Verkehrslärm-Orientierungswertes von 55 db(A) und des Nachtgrenzwertes der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV). Diese Orientierungs- und Grenzwerte dienen dem Schutz betrieblichen Wohnens, das entsprechend der Festsetzung nicht zulässig ist. Am Tag und für die übrigen Lastfälle werden die Orientierungswerte vollständig eingehalten.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte in der Wohnnachbarschaft außerhalb der Bebauungspläne V 13 „Nierhof I“ und „Nierhof II“

- tags in allen Lastfällen wesentlich, um mindestens 5 dB unterschritten.
- nachts für den Lastfall 1 und 3 um mindestens 2dB unterschritten.
- nachts für den Lastfall 2 eingehalten.

Mit Unterschreitung bzw. Einhaltung der Orientierungswerte für die schützenswerte Wohnnachbarschaft sind für die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Darüber hinaus sind mit einem Vollausbau der Gewerbeflächen Pegelreduzierungen, durch zwischengelagerte Gebäude, für die Wohnnutzungen zu erwarten.

#### Fazit

Mit den auf Grundlage der fachgutachterlichen Berechnung getroffenen Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung nach § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden Konflikte, Gefahren und/oder erheblich Nachteile im Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen vermieden. Der Ziel- und Quellverkehr führt weder im Plangebiet noch im benachbarten Wohnumfeld zu Beeinträchtigungen. Festsetzungen zu baulichen oder technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind darüber hinaus nicht erforderlich.

Die nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleistenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden vollumfänglich berücksichtigt. Negative Auswirkungen aus Lärmimmissionen auf die schutzwürdigen Nutzungen sind mit der heranrückenden gewerblichen Nutzung demnach nicht gegeben.

Darüber hinaus kann die weitere Umsetzung der Planung - auch in Hinblick auf eine lärmverträgliche Einpassung von Betrieben - zielgerichtet durch die Stadt Arnsberg gesteuert werden, weil sich die Flächen des Plangebiets in deren Eigentum befinden.

In Hinblick auf Methodik und Einzelheiten der Rechenansätze wird auf das beiliegende schalltechnische Gutachten verwiesen.

### **13. Denkmalschutz**

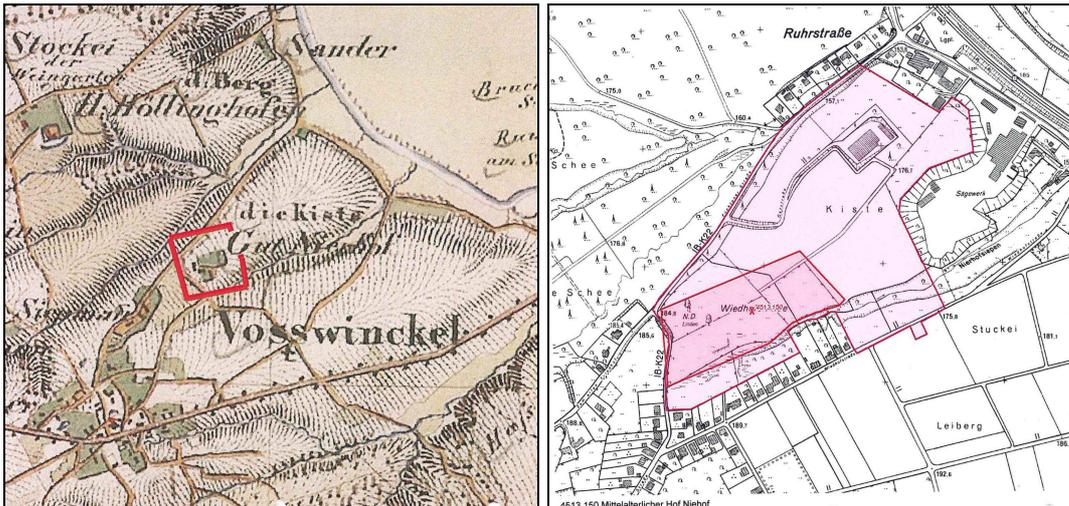
Für den Bereich des Plangebietes liegen Hinweise auf Belange des Denkmalschutzes vor.

Nach Aussagen des LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe<sup>14</sup> betreffen die Planungen 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 Arnsberg, wie aus dem Güterverzeichnis Gottfrieds IV. von Arnsberg hervorgeht. Über die Familie Freseken gelangte der Besitz dann an Haus Höllinghofen.

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.

---

<sup>14</sup> Stellungnahme des LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens, Schreiben vom 14.11.2013



Vor diesem Hintergrund und weil 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.

Zwischenzeitlich wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch das Büro ARCHAEO | NET Aissen + Görür GbR<sup>15</sup>, Bonn mittels zweier Suchschnitte in Ost-West und Nord-Süd-Richtung durchgeführt. Trotz der klaren Lageangabe im preußischen Urmesstischblatt und vorliegender historischer Fakten zum Gut Nierhof sind abseits einer unklaren, verzogenen Steinlage ähnlich eines Mauerfundaments und einer modernen Grubenverfüllung keine relevanten archäologischen Relikte zu Tage getreten. Trotz der im Allgemeinen sehr verlässlichen Aussagen des Urkatasters gehen die Gutachter von einer Totalentfernung des Hofes mit Erdabtrag im 19. Jahrhunderts aus.

#### 14. Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse werden bodenordnerische Maßnahmen gemäß BauGB (Umlegung) nicht erforderlich. Die Stadt Arnsberg befindet sich im Eigentum des Plangebietes (mit Ausnahme der privaten Grünfläche an der Wiedhofstraße), so dass die Grundstücke an private Bauherren veräußert werden können.

#### 15. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 15,5 ha und ist insgesamt aufgeteilt in:

Gewerbefläche	74.712 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	3.936 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	770 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	2.166 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen für den Naturschutz	40.102 m <sup>2</sup>
Flächen für Anpflanzung	5.491 m <sup>2</sup>
Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern	27.698 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>154.875m<sup>2</sup></b>

#### 16. Kosten

Die Kosten für Gutachten (z. B. Artenschutz, Lärmschutz), Erschließung, Aufbereitung des Geländes, Ausgleichsmaßnahmen etc. übernimmt die wfa. Die Planungskosten werden von der

<sup>15</sup> Denkmalgutachten von ARCHAEO | NET Aissen + Görür GbR, Arnsberg, Gut Nierhof, Akz. 4513,150, Bericht Sachverhaltsermittlung, Bonn November 2017

Stadt Arnsberg übernommen.) Die anfallenden Kosten sind den Einnahmen durch den Verkauf von Gewerbegrundstücken (wfa) gegenüberzustellen.

Stadt Arnsberg  
Im Februar 2018