
STADT BRILON

Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 2

**“Gewerbegebiet
chemals Degussa“**

BEGRÜNDUNG

Brilon, Januar 2002

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Brilon / Brilon – Wald

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Planungserfordernis	1
1.1 Anlass sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	1
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen	2
3.1 Bodenbeschaffenheit und Geländeverhältnisse	2
3.2 Vorhandene Grundstücksverhältnisse	3
3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	3
3.4 Vorhandene Belastungen	3
3.4.1 Nördliches Werksgelände	4
3.4.2 Südliches Werksgelände	5
3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen	6
4. Übergeordnete und sonstige Planungen	7
4.1 Gebietsentwicklungsplan	7
4.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes	7
5. Planung, Planinhalte	7
5.1 Städtebaulicher Ansatz	7
5.2 Art der baulichen Nutzung	9
5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	9
5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung	10
6.1 Erschließungsanlagen, Verkehrsanlagen	10
6.2 Energie- und Wasserversorgung	11
6.3 Entsorgung und Entwässerung	11
7. Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgrundsätze und Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen	12
8. Planverwirklichung	12
9. Kosten- und Finanzierungsübersicht	13
9.1 Kosten der Gemeinde für Grunderwerb, Erschließung und Ordnungsmaßnahmen	13
9.2 Finanzierung	13
10. Auswirkung der Planung	14
10.1 Auswirkung auf die im Gebiet und peripheren Bereichen lebenden Menschen	14
10.2 Auswirkung auf Natur und Umwelt	14
10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft	16 / 20
10.4 Immissionsschutz	21
10.5 Kampfmittelrückstände und Blindgänger	23

1. Planungserfordernis

1.1 Anlass sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Werk „Brilon-Wald“ der 1995 stillgelegten Firma Chemviron Carbon GmbH war eine der ältesten Holzverkohlungsanlagen im Sauerland.

Ziel der Entwicklung ist es, die Industriebrache zu reaktivieren.

Unter Anwendung der Richtlinien für Ankauf, Freilegung, Baureifmachung und Wiederveräußerung von Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsbrachen im Rahmen des „Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen“ und des „Grundstücksfonds Ruhr“ des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr wurde auf Antrag der Stadt Brilon das ehemalige Betriebsgelände der Firma Chemviron Carbon GmbH in Brilon-Wald in den Grundstücksfonds des Landes NRW aufgenommen.

Die angekaufte Fläche soll nach zwischenzeitlich teilweiser Freilegung und Vorbereitung der Baureifmachung für private und öffentliche Investitionsmaßnahmen, die den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, der Stadtentwicklung und der Strukturpolitik entsprechen, in Anspruch genommen werden.

Zur Regelung der zielgerechten Nutzung und Verwertung des Geländes als Gewerbe- und Mischgebiet ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes unter Ableitung aus dem „Städtebaulichen Rahmenplan 1999“ beabsichtigt.

2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Brilon-Wald liegt im südlichen Stadtgebiet Brilons, in einem nord-südlich verlaufenden Talgebiet, an der B 251 in dem das Plangebiet den räumlichen Mittelpunkt bildet.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 96.522 m².

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit und Geländeverhältnisse

Die derzeitige Geländeoberfläche der Industriebrache ist nahezu eben, da im Zuge der Entwicklungsgeschichte das ehemalige, natürliche Relief durch das Aufbringen von Aufschüttungen und Anfüllungen eingeebnet worden ist. Der Standort besitzt eine mittlere Breite von ca. 100 m bei einer Gesamtlänge von ca. 850 m. Als Vorfluter fungiert die in Süd-Nord-Richtung fließende Hoppecke. Sie durchquert das Gelände im südlichen Teilbereich entlang der Westgrenze und fließt im Nordteil des Geländes an dessen östlicher Begrenzung weiter Richtung Norden. Im nördlichen Werksgelände ist die Hoppecke in einer Betonfassung geführt.

Die geologischen Verhältnisse des Standortes bzw. in dessen Umfeld stellen sich wie folgt dar:

Lokal im Untergrund stehen in einer Tiefe von ca. 2,5 – 6,5 m unter GOK devonische Tonschiefer an. Das Hangende dieser Festgesteine wird von einer schluffigen Verwitterungszone gebildet, die durch eine geringe Permeabilität gekennzeichnet ist. Diese werden im Hoppecketal von quartären, alluvialen Ablagerungen aus schluffigen und tonigen Kiesen überlagert. Die devonischen Tonschiefer sind durch eine geringe Kluftpermeabilität gekennzeichnet.

Oberhalb der natürlichen Sedimente treten auf dem gesamten ehem. Betriebsgelände künstliche Auffüllungen auf. Das Gelände ist weitestgehend versiegelt, wobei die Versiegelung in erster Linie aus Beton und Schwarzdecken besteht. Die Auffüllungen zeigen im Südteil des Untersuchungsgeländes Mächtigkeiten zwischen 1 und 3 m. Dabei steigt die Mächtigkeit von Osten nach Westen, d. h. in Richtung der Hoppecke kontinuierlich an. Im nördlichen Teilbereich bewegen sich die Auffüllungsmächtigkeiten zwischen etwa 1 und 2 m.

Die Auffüllungen bestehen zum überwiegenden Teil aus Schlacke, Asche und Bauschuttresten mit mineralischen Böden, wie Tonsteinen, Sand und Kies. Untergeordnet treten Kohle- und Ziegelreste auf. Insbesondere im Bereich der als „Kalkmilch-

Schlammflächen“ gekennzeichneten Fläche im Süden wurden darüber hinaus organische, dunkel gefärbte Schlämme zwischen 0 und 2 m Mächtigkeit angetroffen.

3.2 Vorhandene Grundstücksverhältnisse

Das vorhandene Areal der Industrieanlage wird seit 1995 nicht mehr bewirtschaftet. Mit der Herrichtung des Geländes wurde im Juni 1999 begonnen. Seit dem 01.10.1999 werden die Abbrucharbeiten dazu genutzt, 15 Personen zu qualifizieren und durch eine praxisorientierte Ausbildung deren Chancen auf dem Arbeitsmarkt zu verbessern.

Ein Großteil der ehemaligen Produktionsanlagen der Nordfläche wurde bereits fachmännisch demontiert.

Die oberirdischen Abbrucharbeiten auf der Südfläche (chem. Holzlager) wurden bereits abgeschlossen.

Die Ergebnisse der Altlastenermittlung liegen seit Mai 2000 vor. Zur Zeit wird das Sanierungskonzept erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

Mit der Genehmigung des Sanierungskonzeptes wird in Kürze gerechnet. Im Anschluss erfolgt die Herrichtung/Abbruch des gesamten Areals einschließlich des unterirdischen Abbruchs.

3.3 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche der Industriebrache befindet sich gänzlich im Eigentum der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH (LEG NRW), gemäß dem Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen dem Land NRW und der LEG NRW.

Die Eigentumsumschreibung erfolgte im Grundbuch von Brilon am 12.01.1999 im Grundbuchblatt 5360.

Im Rahmen der Privatisierung werden neu geordnete Wirtschaftseinheiten geschaffen und einer gewerblichen bzw. Dienstleistungsnutzung zugeführt.

3.4 Vorhandene Belastungen

Die Geschichte des Standortes und die daraus resultierenden Gefährdungsbereiche wurden im Rahmen einer Historischen Recherche (1999) sowie über zwei Kampag-

nen zur Gefährdungsabschätzung (1999/2000) erkundet. Aus diesen Ergebnissen ergeben sich für die beiden Teilflächen unterschiedliche Belastungsbereiche und -schwerpunkte, die nachfolgend detailliert beschrieben werden. Aus diesen Ergebnissen wurde ein erstes Sanierungskonzept entwickelt, das im Jahr 2001 mit den Behörden abgestimmt und anschließend technisch umgesetzt werden soll (s. Karte mit Belastungsbereichen im Anhang).

3.4.1 Nördliches Werksgelände

Im Nordteil des Werksgeländes wurden neben geringfügigen Belastungen in den Auffüllungen, die keinen Sanierungsbedarf darstellen, auf 2 Teilflächen erhöhte Konzentrationen vorgefunden.

Belastungsbereich 1

Der Belastungsbereich 1 befindet sich im zentralen Teil des nördlichen Werksgeländes im Bereich der ehem. Verkohlung. Dort wurden im Boden erhöhte Konzentrationen in den Auffüllungen und den unterlagernden Sedimenten durch Phenole, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Der Belastungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1.500 m² bis in eine Tiefe von 3 m unter GOK. Da sich diese erhöhten Konzentrationen auch in Verunreinigungen des Grundwassers widerspiegeln, ist eine Sanierung des Belastungsbereiches 1 vorgesehen. Das dort vorgefundene Material soll ausgekoffert, teilentsorgt bzw. in einem am Nordrand des Geländes zu errichtenden Landschaftsbauwerk (Aufschüttung, Böschung) gesichert eingelagert werden.

Belastungsbereich 2

Der Belastungsbereich 2 befindet sich in der Umgebung der ehem. Produktionsstandorte Magazin, Gasgeneratoren und Teerlager. Auch hier wurden erhöhte Konzentrationen an Phenolen und PAK bis in eine Tiefe von 2 m unter GOK ermittelt. Zwar haben sich die Verunreinigungen dem Grundwasser noch nicht mitgeteilt, jedoch ist auch hier analog zum Belastungsbereich 1 das Auskoffern von ca. 1.000 m³ an Bodenmaterial und dessen gesicherte Einlagerung bzw. Teilentsorgung vorgesehen.

Analog zum Bereich 1 sollen Teile der vorgefundenen Verunreinigungen in einem Landschaftsbauwerk im Nordteil des Geländes gesichert eingelagert werden. Es ist vorgesehen, dort eine Basisabdichtung bzw. eine Versiegelung des Geländes durch geplante Verkehrs- und Grünflächen (Wendehammer) durchzuführen. Die Genehmigung dieses Landschaftsbauwerkes wird im Rahmen eines Sanierungsplanes gem. Bundesbodenschutzgesetz erfolgen.

3.4.2 Südliches Werksgelände

Im Rahmen der Produktionsgeschichte wurden im Südteil des Geländes zur Profilierung und zur Entsorgung von Produktionsresten die sogenannten „Kalkmilchschlämme“ in mehreren Bereichen eingelagert. In diesen Schlämmen wurden erhöhte Konzentrationen an Phenolen, PAK und Mineralöl-Kohlen-Wasserstoffen ermittelt. Außerdem treten bei einer Freilegung der Materialien erhöhte Geruchsbelästigungen auf. Eine Verunreinigung des Grundwassers in diesem Bereich ist jedoch noch nicht nachgewiesen worden. Nach derzeitigem Stand ist mit ca. 22.500 m³ an Kalkmilchschlämmen im Südteil des Geländes zu rechnen.

Weiterhin sind in diesem Bereich ca. 12.500 m³ an schwach belasteten Aschen vorgefunden worden, die z. T. die Kalkmilchschlämme überlagern.

Aufgrund der hohen Kubaturen der belasteten Materialien ist eine Umlagerung bzw. Teilentsorgung aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu vertreten. Es ist daher vorgesehen, durch eine horizontale Abdichtung die relevanten Gefährdungspfade zu unterbrechen. Zwischen dem Abdichtungssystem und den vorhandenen Belastungen soll eine „Nutzerebene“ aus unbelastetem Recyclingmaterial bzw. natürlichen Baustoffen aufgebracht werden. Innerhalb dieser Ebene können die notwendigen Maßnahmen zur Gründung von Gebäuden (Fundamente) sowie zum Einbringen von Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen. Weiterhin ist im Rahmen dieser Sicherung eine langfristige Beobachtung des Grundwassers durch ein Monitoringprogramm notwendig.

Geländemodellierung im Zuge der Herrichtung

Sowohl für das nördliche als auch südliche Planungsgebiet ist die städtebauliche Konzeption unter weitestgehender Beachtung der belasteten Bereiche vorgenommen worden. Für den Südteil bedeutet das im Zuge der Herrichtung der o. a. „Nutzerebene“ eine im Profil angelegte Geländemodellierung per Aufschüttung auf max. 1,70 m. Von der östlichen Böschungsoberkante der Hoppecke wird in einer Breite von ca. 2,60 m ein Grünstreifen mit Rad-/Fußweg angelegt, sodann erfolgt in einer Breite von ca. 3,30 m eine begrünte Anböschung bis zur Fahrbahn auf +1m Höhe. Von der östlichen Fahrbahnkante erfolgt dann erneut eine begrünte Anböschung auf die Höhe der Nutzerebene von +1,70 m gemessen vom Ist-Niveau. Auf die Gesamtdistanz bis zur Korbacher Straße ist dann ein angepasstes Gefälle vorgesehen.

3.5 Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

Das nördliche Plangebiet wird westlich mittelbar von der offenen Wohnbebauung am „Kirchweg“ tangiert, allerdings funktional durch das Bahngelände und die Korbacher Straße (B 251) getrennt.

Die Topographie verläuft hier in Richtung Westen höhenversetzt.

Nördlich verläuft der Geltungsbereich über eine sich verengende Grünfläche in ein Umfeld aus Bahngelände, Böschungsverläufen der Hoppecke und östlich angrenzenden Waldflächen aus.

Im Südteil des Plangebietes bildet sich eine räumliche Zäsur über die Hoppecke- und Bahngleisflächen zum Wohngebiet am Kirchweg.

Das Wohnen entwickelte sich hier überwiegend zweizeilig, wobei sich in der Nähe der Kirche mit Schule und Sporthalle eine kleine Ortsteilmitte gebildet hat.

Südlich vom Geltungsbereich grenzt eine gemengelageähnliche Bau- und Nutzungsstruktur an (Wohnen und Betriebsstätten).

Der gesamte Ortsteil ist in Bezug auf Einrichtungen zur Deckung des täglichen / kurzfristigen Bedarfs unterversorgt; die Zentralfunktion – zur Eigenversorgung Brilon – Wald ist erheblich eingeschränkt und bedarf zwecks Aufhebung dauerhafter monostruktureller Strukturen stadtteilentwicklungsfördernder Maßnahmen.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Arnsberg ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung ausgewiesen.

Aufgrund angrenzender Wohn- und Gemengelagenflächen und der Aufgabe industriell genutzter Funktionen wird unter der vorgesehenen Entwicklung die Schaffung von Planungsrecht erforderlich.

4.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brilon weist für den betreffenden Bereich gewerbliche Bauflächen aus (G).

5. Planung, Planinhalte

5.1 Städtebaulicher Ansatz

Die räumlichen und topographischen Gegebenheiten mit nord-südlicher Tallage, Verlauf der B 251 und den Bahnanlagen prägen den Zuschnitt des Plangebietes zu einer Zeilenstruktur. Adäquat reihen sich auch die neuen Bauflächen (Baufelder 1-9) linear und additiv an das vorhandene und geplante Erschließungsband an.

Das Plangebiet soll einer gewerblichen und mischgebietsgemäßen Nutzung zugeführt werden. Der Versatz des Gebietes wird in dessen Mitte durch das Verschwenken der B 251 von der West- auf die Ostseite bewirkt. Um die räumliche Trennung der Plangebietsteile zumindest abzuschwächen und mehr Verkehrssicherheit zu bewirken, ist hier eine Kreisverkehrslösung vorgesehen.

Von erheblicher städtebaulicher Bedeutung ist die Anlage eines Ortsteilzentrums, um zum einen die angesprochenen Defizite in Bezug auf Deckung kurzfristiger Bedarfe

auszugleichen und zum anderen die aus stadtentwicklungsbezogener Sicht erforderliche Steigerung der Zentralitätsfunktion für den Ortsteil und angrenzende Bereiche zu bewirken.

Die Reaktivierung der Industriebrache bietet hierzu die einmalige Chance, neben der Schaffung von Arbeitsstätten und Dienstleistungsangeboten weitere infrastrukturelle Angebote zu ermöglichen und auch in angemessener Weise Wohnflächen bereit zu halten.

Als adäquater Gebietstyp wird hier gemäß § 6 BauNVO eine Mischgebietsnutzung ausgewiesen (Baufelder 4, 6 und 7).

Die erforderliche räumliche und funktionale Anknüpfung dieses Zentralbereiches an die vorhandene alte Ortsmitte am Kirchweg erfolgt per „Brückenschlag“ (mit Aufzug und Treppe) von der zu bauenden öffentlichen Platzanlage über die Hoppecke und Bahn hinweg.

Wege- und Grünflächenstrukturen entwickeln sich adäquat der linearen Verläufe der Hoppecke und den Verkehrsbändern hierzu parallel.

Punktuell sind zur fußläufigen Verknüpfung in sinnvollen Bereichen Anschlüsse im Randbereich vorhandene Wegführungen vorgesehen.

Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserablaufes sind im Plangebiet mit der Hoppecke ausgewiesen. Die Hoppecke ist nördlich der B 251 auf 90 lfdm. zu öffnen und seitlich zu begrünen. Eine Versickerungsfähigkeit ist auf dem ehemaligen Industriegelände nicht gegeben.

Unterkellerungen der Gebäude sind zu vermeiden.

Wie unter Punkt 3.4 „Vorhandene Belastungen“ bereits angesprochen, ist die städtebauliche Konzeption unter Beachtung der Belastungsverhältnisse vorgenommen worden, um zum einen eine landschaftsplanerische akzeptable Lösung und zum anderen eine ökonomisch weitestgehend vertretbare Realisierung zu erreichen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird als Gewerbegebiet, GE, Baufelder 1-3, 5, 8 und 9 und als Mischgebiet, Baufelder 4, 6 und 7, ausgewiesen.

In den GE-Gebieten sind entsprechend dem angestrebten Gebietstyp Nutzungen gemäß § 8 (2) 1 – 4 BauNVO uneingeschränkt zulässig einschließlich der gemäß § 8 (3) 1, 2 und 3 ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen für betriebsbezogenes Wohnen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten.

Die Mischgebiete (Baufelder 4, 6 und 7) werden gemäß § 6 BauNVO uneingeschränkt festgesetzt.

In GE-Gebieten ist das betriebsbedingte Wohnen ausnahmsweise gestattet, allerdings nur in den Obergeschossen.

Ebenso ist in den MI-Gebieten das Wohnen erst ab 1. OG zulässig.

Das Anlegen von Nutzgärten ist im gesamten Geltungsbereich wegen nicht auszuschließender Restbelastung (Altlasten) ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbe- und Mischgebiete ist die offene Bauweise in abweichender Form festgesetzt, d.h. das Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

Die Gebäudehöhe wird im Nordteil mit maximal 15 m festgesetzt.

Im Südteil wegen der erforderlichen Aufschüttung lediglich 13 m (Baufeld 4:11 m).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das GE-Gebiet gem. § 17 BauNVO mit 0,8 und die Baumassenzahl BMZ mit 9,0 festgesetzt.

Im Mischgebiet : GRZ 0,6, GFZ 1,2

Die Geschossigkeit "Z" wird mit maximal IV festgesetzt (GE und MI).

Ausnahme Baufeld 4 „Z“ = III.

Höhere Anlagen / Nebenanlagen die betriebstechnisch erforderlich sind, können hiervon ausgenommen werden und sind beim Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt abzustimmen.

5.4 Denkmalschutz, Denkmalpflege und Erhaltung

Innerhalb des gesamten Plangebietes befinden sich weder denkmalgeschützte Gebäude, noch sind Bodendenkmäler bekannt, so dass nach heutigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Belange berührt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Daher ist in dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht enthalten.

Als erhaltenswert, allerdings in rechtsunwirksamer Weise, sind im Nordteil der sog. „Essigturm“ und die Werkhalle über der Hoppecke anzusehen. Sie sollen in baulich und gestalterisch verträglicher Weise in eine Neubebauung integriert werden.

6 Erschließung, Versorgung, Entsorgung

6.1 Erschließungsanlagen, Verkehrsanlagen

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Bundesstraße B 251 erfolgt über einen zu bauenden Kreisverkehr, von dem 2 Stiche ins Plangebiet abzweigen.

Der Kreisverkehr hat einen Außendurchmesser von ca. 35,00 m (D innen 20,00 m).

Eine weitere Anbindung wird weiter südlich an die B 251 vorgenommen. Hier werden allerdings von der Bundesstraße keine Linksabbieger berücksichtigt. Die Anbindung erfolgt mit beidseitiger Ausfahrt, sowie Einfahrt für Rechtsabbieger.

Die innere Fahrerschließung erfolgt damit durch die beiden abgehenden Trassen aus dem Kreisverkehr, sowie über die vorgenannte und beschriebene Anbindung südlich des Kreisverkehrs.

Die nördlich vom Kreisverkehr abgehende Trasse der inneren Erschließung läuft anfangs direkt an der Böschung entlang, um dann abzuknicken und ungefähr parallel (zur B 251 höhenversetzt) zu verlaufen. Die Gesamtlänge dieser Trasse beträgt 510 m (Fahrbahn 6,50 m, einseitiger, nach 150 m die Seite wechselnder Rad- und Gehweg (Breite 2,00 m, sowie im vorderen Bereich ca. 60 m und im nördlichen Bereich auf einer Länge von ca. 90 m parallele Parkstreifen mit Bäumen).

Die Gestaltung (Fahrbahnquerschnitt) der südlichen Trasse ist identisch mit der nördlichen. Die südliche Trasse besitzt eine Gesamtlänge von 250 m. Auch hier wechselt der Rad- und Gehweg nach ca. 150 m die Fahrbahnseite.

Die Verteilung der Stellplätze im öffentlichen Bereich ist in angemessener Form und Anzahl vorgenommen worden.

Weiterhin ist ein öffentlicher gepflasterter Platz in einer Größe von ca. 30 x 50 m mit einer Fußgängerbrücke über die Bahn zum Kirchweg geplant.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Strom- und Wassernetz ebenso angeschlossen wie an das Gas- bzw. Telekommunikationsnetz.

Als Ergänzung zur Energieversorgung ist im nördlichen Plangebiet eine Fläche für Wasserkraftgewinnung vorgesehen.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Die Entsorgung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die ortsübliche Abfallentsorgung (mit entsprechender Separierung).

Eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist aus Gründen möglicher Restbelastungen (s. Kap. 3.4 ff.) nicht vorgesehen; sauberes Oberflächenwasser, auch von den Dachflächen, wird direkt der Vorflut zugeführt, verschmutztes mittelbar über die Klärbecken. Hof- und Wegeflächen sind zu versiegeln, vorgesehene Grünflächen sind mit bindigen Böden abzudecken.

Das Schmutzwasser wird über Kanäle durch die inneren Erschließungsstraßen an die vorhandene Kanalisation in der Bundesstraße B 251 angebunden.

7. Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgrundsätze und Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen

Der Bebauungsplan ist im wesentlichen aus dem Städtebaulichen Rahmenplan vom Juni 1999 entwickelt worden.

Der städtebauliche Ansatz zeichnet sich durch eine klare lineare Erschließungs- und Bebauungsstruktur aus, was den geometrisch additiven Gesamtbereich netzartig in verschiedene Baufelder aufteilt und die Übergangsbereiche durch Grünstreifen räumlich gliedert. Des weiteren werden in den textlichen Festsetzungen zusätzliche Kriterien zur baulichen und ökologischen Qualitätssicherung vorgegeben.

Die schutzwürdigen Belange der angrenzenden Wohnbebauungen werden durch die bauseitige Minimierung von akustischen Pegelwerten adäquat berücksichtigt. Damit werden die bestehende und die geplante Nutzung aufeinander abgestimmt und Nachbarkonflikte ausgeschlossen.

Im Rahmen der anstehenden Bauberatung und des Baugenehmigungsverfahrens werden für jeden Ansiedlungsfall die umweltschutzrelevanten Aspekte in bezug auf Nachbarschaftsverträglichkeit berücksichtigt.

8. Planverwirklichung

Da sich die Fläche für die Neubebauung im Besitz der LEG NRW befindet und für eine Veräußerung an Bauinteressenten bereitgehalten wird, sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes nach Abschluss des Planverfahrens keine Probleme zu erwarten.

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

9.1 Kosten der Gemeinde für Grunderwerb, Abbruch / Herrichtung / Altlastenbeseitigung, Erschließung und Ordnungsmaßnahmen

Der Grunderwerb erfolgte durch die LEG NRW in Verbindung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Land NRW.

Die Stadt Brilon ist kostenmäßig nicht belastet worden.

Die Aufwendungen für Abbruch, Herrichtung Altlastenbeseitigung und Ordnungsmaßnahmen werden vom Land NRW – Grundstücksfonds finanziert.

Die Stadt Brilon wird gemäß § 124 Abs. 1 und 2 BauGB die innere Erschließung der gewerblichen Fläche des Planungsgebietes auf die LEG NRW übertragen.

Der voraussichtliche Erschließungsaufwand beträgt nach Berechnungen der LEG NRW ca. 10 Mio. DM. Das Vorhaben wird durch finanzielle Mittel des Landes NRW gefördert. Der entsprechende Förderantrag ist am 12.07.2000 gestellt worden. Die anteilmäßigen Kosten, die für die Verwirklichung des Planvorhabens auf die Stadt Brilon zukommen, belaufen sich dabei auf ca. 326.700,00 DM, soweit dem Förderantrag vom 12.07.2000 durch das Land NRW entsprochen wird. Die anteilmäßigen Kosten beziehen sich auf die von der Stadt Brilon zu übernehmenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gemäß Grundstücksfonds-Richtlinien.

9.2 Finanzierung

Gemäß dem abzuschließenden Erschließungsvertrag mit der LEG NRW verpflichtet sich die Stadt Brilon, einen Erschließungsbeitrag nach § 127 ff. BauGB nicht zu erheben, sofern Grundstücke ausschließlich durch die von der LEG NRW endgültig hergestellten Erschließungsanlagen erschlossen werden.

Durch den Erschließungsvertrag bleibt die Verpflichtung zur Zahlung öffentlich-rechtlicher Abgaben für die Benutzer der gemeindlichen Abwasseranlagen unberührt.

In Abstimmung mit dem Land NRW beabsichtigt die LEG NRW, für die zu verkaufenden gewerblichen Baugrundstücke mit interner Erschließung einen Kaufpreis einschließlich Erschließungskostenbeitrag von z.Z. im südlichen Teil der Fläche 40,00 DM/m² und für den nördlichen Teil der Fläche von 30,00 DM/m² festzusetzen soweit die beantragten Landesfördermittel in entsprechender Höhe bereitgestellt werden.

Die Kaufpreisfestsetzung erfolgt jährlich in Abstimmung mit dem Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport sowie dem Finanzministerium des Landes NRW.

10. Auswirkungen auf die Planung

10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet und peripheren Bereichen lebenden Menschen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegenwärtig unbewohnt.

Zukünftiges Wohnen ist in den MI-Gebieten gem. BauNVO und in den GE-Gebieten nur betriebsbedingt gestattet (jeweils nur in den Obergeschossen).

Die Bevölkerung in peripher gelegenen Bereichen – hier vorrangig am Kirchweg – wird durch die im B-Plan vorgesehene Limitierung flächenbezogener Schallleistungspegel vor schädlichen Umwelteinflüssen aus dem Gewerbegebiet hinreichend geschützt.

10.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

(s. komplette Erläuterungen zum landschaftspflegerischen Begleitplan; hier: Zusammenfassung).

Ziel des Bebauungsplanes ist eine Reaktivierung der brachliegenden Industrieflächen vorrangig zur Gewerbenutzung, die gekoppelt ist mit einer ökologischen und landschaftsgestalterischen Aufwertung des Plangebietes.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch die im Bebauungsplan zu Grunde gelegten Prinzipien einer angemessenen ökologischen Gewerbeplanung minimiert. Der Umfang der verkehrli-

chen Erschließungsflächen ist auf das Mindestmaß der einzuhaltenden baurechtlichen Vorschriften beschränkt.

Die Errichtung der geplanten gewerblichen Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NRW dar. Zur entsprechenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, in der sowohl der Bestand innerhalb des Untersuchungsraumes als auch der zu erwartende Eingriff erfasst und bewertet werden.

Die Ermittlung erfolgt an Hand der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung / MSKS 1996“. Dazu werden die Biotoptypen des Bestandes und die der Planung bestimmten Wertzahlen zugeordnet, miteinander verrechnet und als Ergebnis der Umfang der Ausgleichbarkeit des Vorhabens im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege ermittelt.

Basis ist die „Ökologische Bewertung des Ist-Zustands“ durch die Stadt Brilon aus 1999, ihre Flächenansätze werden übernommen. Wegen der besseren Vergleichbarkeit mit den Wertzahlen für den Eingriff werden die Grundwerte für die Bewertung des Ist-Zustandes ebenfalls der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ entnommen. Sie weichen nach oben wie nach unten von den Werten der Stadt Brilon nur leicht ab und ergeben ein im Wesentlichen gleiches Gesamtergebnis.

Anmerkung 1:

Aspekte zum Schutz von FFH-Gebieten (s. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) FFH-Gebiete gelten als Schutzgebiete für Tier- und Pflanzenarten sowie für Biotope. Bedingt durch die historische flächendeckende industrielle Vornutzung haben sich o.g. Flächen im Planbereich nicht entwickelt.

In angrenzenden Bereichen sind derzeit keine bekannt.

Selbst wenn sich dies anders bestätigen sollte, ist davon auszugehen, dass bei der vorliegenden stadt- und landschaftsökologischen Orientierung der Bebauungsplanung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Anmerkung 2:

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorgaben der novellierten Fassung des BauGB vom 27.07.2001 nicht erforderlich. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Bereich, der vorher nicht nach § 35 BauGB zu beurteilen war.

10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Ausgangssituation

Das Untersuchungsgebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände Brilon Wald der Chemviron Carbon GmbH, vormals Fa. Degussa. Im Zuge der Aufbereitung und Baureifmachung durch den Grundstücksfonds Ruhr werden die Fabrikanlagen weitestgehend abgetragen, das Areal wird für eine neue gewerbliche Ansiedlung vorbereitet.

Die Flächen erstrecken sich im Tal der Hoppecke in Nord-Süd-Ausdehnung seitlich der B 251. Der außerhalb des Geländes ansteigende Osthang ist bewaldet, am Westhang verläuft erhöht die Bahnlinie nach Willingen, oberhalb der Bahntrasse entwickelt sich der Ort Brilon Wald mit lockerer Wohnbebauung, Schule und Kirche.

Oberhalb der hangparallelen Wohnstraßen steigt auch hier der Wald bis zu den Berghöhen auf.

Der Nordteil des Fabrikgeländes, vom Bahnhof Brilon Wald bis zum Wechsel der Bundesstraße von der West- auf die Ostseite des Tales, ist mit alten Produktionsanlagen noch dicht bebaut. Die Hoppecke ist hier in zwei Abschnitten von Werksanlagen überbaut. Wo sie offen verläuft sind die Ufer von Betonmauern begleitet (3), zahlreiche Rohre queren den Bach bzw. verlaufen parallel zu ihm, der nördlichste Teilabschnitt ist naturfernes Fließgewässer (6).

Im äußersten nördlichen Zipfel führt eine stillgelegte Bahntrasse (8) in das Gelände, sie hat sich mangels Nutzung begrünt, auf einer abschließenden Schotterrasenfläche entwickeln sich Kraut- und Grasfluren (2) bis an die nördlichste Fabrikhalle heran.

Östlich der Hoppecke zum ansteigenden Waldrand hin ist junger Mischwald aufgewachsen (7). Alle weiteren unbebauten Flächen im Nordteil sind befestigte Fabrikhö

Folgende Grünstrukturen sind vorgesehen:

1. Öffentliche Grünflächen

Als Ergänzung bestehender Waldsäume an der Ostseite des Gebietes, entlang der Ufer der Hoppecke und straßenbegleitend zur B 251 in nördlichen Teil an der Westseite des Gebietes.

2. Private Grünflächen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern u.a.. Sie umfassen die Baugebiete entlang öffentlicher Straßen und ermöglichen die Eingrünung der Gewerbeflächen.

zu 1. Mit der Schaffung durchgehender begrünter Uferzonen beiderseits der Hoppecke und der Ergänzung der Laubbaumbestände an vorhandenen Waldsäumen bilden künftig die öffentlichen Grünflächen zusammen hängende Grün- und Biotopstrukturen, die für die Talauie der Hoppecke von Bedeutung sind und das Fließgewässer für die Erholungsnutzung zugänglich machen, was bisher unmöglich war. Sie gehen deshalb mit dem Grundwert 6 in die Bewertung ein, wegen der besonderen Bedeutung für den Biotopverbund und für das Landschaftsbild wird der Korrekturfaktor 1,1 angewendet

> Gesamtwert = 6,6

Die Hoppecke wird im Nordteil von störenden Resten der Vornutzung, wie alten Rohren, befreit und auf einem Teilbereich von 80 m wird die Betonabdeckung entfernt, sodass der Bach im wesentlichen offen durch die künftigen Gewerbeflächen fließt. Für diese Bachabschnitte wird deshalb zum Grundwert 3 der Korrekturfaktor 1,5 angesetzt

> Gesamtwert = 4,5

zu 2. Private Grünflächen

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Aus dem Grundwert 3 für Straßenbegleitgrün 2,2 bzw. Grünanlagen 4,3 und dem Grundwert P 6 für

Bäume wird ihnen ein Grundwert 4 zugemessen, der für notwendige Zufahrten mit dem Korrekturfaktor 90,9 modifiziert wird.

> Gesamtwert = 3,6

Innerhalb der Baufelder sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als verbleibende Freiflächen zur Grüngestaltung bzw. zur ökologischen Freiflächengestaltung. Da diese Flächen im Einzelnen der Ansiedlungsentwicklung überlassen bleiben sollen, sind sie in der Bilanzierung ohne Ansatz geblieben. Hier besteht weiteres Ausgleichspotenzial.

Anmerkung:

Die im Baufeld „2“ vorhandenen zwei Laubbäume werden im B-Plan nicht als „zu schützen“ festgesetzt. Das Baufeld ist ungünstig geschnitten und der zwingende Erhalt der Bäume würde dieses in seiner Ausnutzbarkeit noch zusätzlich beeinträchtigen.

Zusammenfassung

Aus der nachfolgenden Gesamtbilanzierung ergibt sich, dass der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Gesamtflächenwert A 13.7034

Gesamtflächenwert B 16.3294

Gesamtflächenwert B ./. Gesamtflächenwert A = Gesamtbilanz C + 2.626

A Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Flächen-Nr.	Biototyp	Fläche in ha	Grundwert	Flächenwert	
1 Parkplatz	mit Versickerung	0,2499	1	0,2499	
2 Schotterrasen	Nord mit Kraut/Gras	0,3000	2	0,6000	
2 Schotterrasen	altes Gleis	0,0380	2	0,0760	
2 Schotterrasen	Süd mit Kraut/Gras	0,9700	2	1,9400	
3 Hoppecke Nord	naturfremdes Gewässer	0,1150	3	0,3450	
4 Grünstreifen	entlang B 251	0,0600	3	0,1800	
4 Grünstreifen	7 Einzelbäume / 30 m ²	0,0210	8	0,1680	
6 Hoppecke Nord	naturfernes Gewässer	0,0750	7	0,5250	
6 Hoppecke Nord	naturfernes Gewässer	0,2450	7	1,7150	
7 junger Mischwald	Nord	0,2400	6	1,4400	
7 junger Mischwald	Süd, Erle/Ahorn/Birke	0,0770	6	0,4620	
7 junger Mischwald	Süd entlang Hoppecke Erlen, Weiden	0,4300	6	2,5800	
8 stillgelegte Bahntrasse Nord		0,2600	7	1,8200	
8 Trockenmauer	mit Bewuchs / Waldsaum	0,0200	7	0,1400	
In der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanes enthalten ist an der Ostseite des Baugebietes der vorh. Waldsaum oberhalb der Grenzstützmauer des ehem. Fabrikgeländes einschl. eines Bereiches unterhalb und oberhalb der Trockenmauer. Um die Bilanzen „Bestand“ und „Planung“ vergleichbar zu machen, wird diese Fläche bei der Bewertung des Ausgangszustandes ergänzend mit erfasst. Die Fläche ist etwa 150 x 15 m – 2.250 m ² groß, der Biotopwert wird analog obiger Zahl mit einem Grundwert zwischen 6 und 7 angesetzt:		vorhandener Waldsaum	0,2250	6,5	1,4625
Gesamt				13,7034	

B Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächen-Nr.	Biototyp	Fläche in ha	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert
Öffentl. Grün	Ergänzung vorh. & Waldsäume Bachufer					
Biotopverbund Nord-Süd		1,3156	6	1,1	6,6	8,68296
Öffentl. Grün	Abstandsgrün, Grün zwischen Straßen	0,6230	3			1,86900
Trockenmauer	Erhalten !	0,0200		7		0,14000
Hoppecke/geringfügig Nord	Verbaut	0,0750	7			0,52500
Hoppecke / 2 Abschnitte Nord	Mit Mauern	0,1150	3	1,5	4,5	0,51750
Hoppecke / geöffnet Nord	80 x 6 m	0,0480	3	1,5	4,5	0,21600
Hoppecke / geringfügig Süd	Verbaut	0,2450	7			1,71500
Privates Grün	Eingrünung der Bauflächen	0,7400	4	0,9	3,6	2,66400
Gesamt						16,32946

10.4 Immissionsschutz

Neben den o. a. ökonomischen Zielen der Stadtteilentwicklung für Brilon-Wald mit der Revitalisierung der alten Degussa - Brache ist über die Bauleitplanung auch ein Beitrag zur Umweltgestaltung im Sinne des Schutzes und der Vorsorge zu leisten. Die Bebauungsplanung soll dementsprechend darauf hinwirken, Umweltbeeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, um eine positive Gestaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu bewirken.

Im Prinzip liegt mit dem städtebaulich fast unmittelbar beieinander liegenden band-ähnlichen Strukturen Wohnen und Gewerbe eine Nahtstellensituation vor, die es erfordert, ein immissionsverträgliches Nebeneinander zu ermöglichen. Hierbei sind alle umweltrelevanten Störfaktoren wie Lärm, Staub, Gerüche, Erschütterungen zu berücksichtigen.

10.4.1 Akustischer Immissionsschutz; Sicherstellung des Geräuschimmissionsschutzes

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden die für eine zukünftige Gewerbenutzung zu erschließenden Teilflächen mit den im Bebauungsplan angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln $L_{w\alpha}$ (FBS) belegt. Auf den jeweiligen Teilflächen sind Betriebe und Anlagen nur dann zulässig, wenn die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Vor Realisierung eines Einzelvorhabens ist auf der Grundlage der konkreten Planung durch eine Geräuschimmissions-Prognose nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm, Aug. 1998) der Nachweis zu erbringen, dass der für die jeweilige Teilfläche höchstzulässige flächenbezogene Schalleistungspegel eingehalten wird.

Weiterhin ist durch eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ nachzuweisen, dass die im gutachterlichen Bericht Be-Nr. 5142/00-2 des Ingenieurbüros Schwetzke & Partner, Dortmund (Anlage zum Bebauungsplan) angegebenen Immissionspegel-Anteile L_i [db(A)] der

jeweiligen Flächen an allen im Bebauungsplangebiet gekennzeichneten Referenz-Aufpunkten (Plankennzeichen ...) eingehalten werden.

Bei Einzelvorhaben, die nicht eine komplette Teilflächen nutzen oder für die zwei oder mehrere Teilflächen zusammengefasst werden, sind die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie die Immissionspegel-Anteile entsprechend den jeweiligen Flächenanteilen zu berücksichtigen.

10.4.2 Immissionsschutz in Bezug auf Staub, Gerüche, Erschütterungen

Die Kontigientierung der zulässigen Emissionsanteile für die Faktoren Staub, Gerüche und Erschütterungen ist im Hinblick auf die Tallage nicht unproblematisch. Aufgrund dieser außergewöhnlichen Beurteilungssituation, die im übrigen auch eine Gliederung nach der Abstandsliste nicht zulässt, wird die endgültige Immissionsabschätzung auf den konkreten Einzelfall verlagert.

Im Rahmen dieses Verfahrens (baurechtliche Zulassung / BImSch-Genehmigung) kann dann ggf. unter Heranziehung eines Sachverständigen die Immissionsverträglichkeit abschließend geprüft werden.

Hierbei wäre beispielsweise im Einzelnen bei der Überprüfung zu beachten:

- Luftreinhaltung, Stäube, Gerüche:

Bei nicht nach der 4. BimSchV genehmigungspflichtigen Vorhaben kann die TA Luft zur Beurteilung nach § 22 BimSchG herangezogen werden.

- Erschütterungen:

Der bei der Beurteilung der Erschütterungsgrade zu beachtende „KB-Wert“ stellt die bauwerksbezogene Wahrnehmungsstärke nach DIN 4150 dar. Aus der Schwingungsgröße und der Frequenz der Erschütterungen wird eine in Gebäuden gültige Wahrnehmungsstärke KB bestimmt.

Ergänzend soll darauf hingewiesen werden, dass auch über die privatrechtlich mögliche Einflussnahme per Kaufvertrag seitens des Grundstücksfonds NRW (LEG Ge

schäftsbesorger) die Chance der selektiven Einflussnahme auf Ansiedlung umweltverträglicher Betriebsarten besteht. Die gleichzeitig vorgenommene städtebauliche Beratung stellt ein weiteres Steuerungselement dar.

10.5 Kampfmittelrückstände und Blindgänger

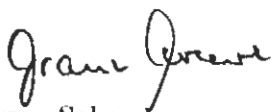
Hierzu wird im Bebauungsplan im Bedarfsfall auf eine Meldepflicht bei der zuständigen Ordnungsbehörde (Stadt Brilon) und bei der Bezirksregierung Arnsberg hingewiesen.

Aufgestellt:

Brilon, den 31.01.2002

Stadt Brilon

Der Bürgermeister


Franz Schrewe