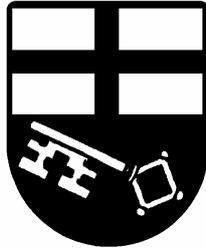


# Stadt Brilon



## Bebauungsplan Nr. 124 „Gernandstraße“

### Begründung

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Vorbemerkung	1
2.0 Grund für die Planaufstellung	1
3.0 Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung	3
4.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiet	3
5.0 Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes	4
5.1 Art und Mass der baulichen Nutzung	5
A. Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)	5
B. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb-Gebiet)	6
5.2 Sonstige Festsetzungen	8
6.0 Technische Infrastruktur	10
6.1 Wasserversorgung / Löschwasser	11
6.2 Abwasserentsorgung	11
6.3 Abfallentsorgung	11
6.4 Energieversorgung und Telekommunikation	11
7.0 Äußere und innere Erschließung	11
8.0 Umwelt und Landschaft	12
8.1 Eingriffsermittlung	14
8.2 Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung	14
8.3 Mögliche Umweltauswirkungen	15
9.0 Immissionsschutz	16
10.0 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	17
11.0 Sicherung der Bauleitplanung - Bodenordnung	20
12.0 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln	20
13.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
14.0 Bergbau	21
15.0 Geologie und Baugrund	21
16.0 Gestalterische Festsetzungen	22
17.0 Durchführung der einzelnen erforderlichen Maßnahmen	22
18.0 Städtebauliche Werte des Plangebietes	23

## **ANLAGEN:**

---

- 1 Auszug aus der Flurkarte mit Grenzen des Plangebietes
- 2 Schalltechnischen Untersuchung des *RWTÜV*, Essen, vom 09.05.2003
- 3 Schalltechnischen Untersuchung des *RWTÜV*, Essen, vom 23.02.2004,  
(1. Nachtrag)
- 4 Schalltechnisches Gutachten des TÜV NORD Systems, Essen, vom  
09.11.2006, (2. Nachtrag)
- 5 Altlastengutachten der Ingenieurgesellschaft PTM Dortmund mbH vom  
28.02.2007

## 1.0 VORBEMERKUNG

---

Der Rat der Stadt Brilon hat auf seinen Sitzungen am 28.09.2006 und am 22.02.2007 beschlossen, den seit ca. 30 Jahren wirksamen Bebauungsplan Nr. 43 „Möhnestraße-Nehdener Weg“ (Gewerbe- und Industriegebiet) im Bereich der ehemaligen Spatmühle „Grawe“ zwischen dem Gelände der ehem. Schienentrasse der Westfälischen Landeseisenbahn / DB und der Gernandstraße einschl. der Gernandstraße bis zur Straße „Lippsberg“ zu ändern und diese Änderungen durch einen neuen qualifizierten Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), planungsrechtlich festzusetzen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung

**Stadt Brilon,  
Bebauungsplan Nr. 124 „Gernandstraße“.**

## 2.0 GRUND FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG

---

Westlich der Gernandstraße und östlich des überörtlich bis regional bedeutsamen Rad- und Wanderweges (ehem. Schienentrasse der Westfälischen Landeseisenbahn / DB) bestand die seit Jahren verlassene ehemalige Spatmühle „Grawe“.

Der bauliche Zustand der aufstehenden Gebäude war größtenteils ruinös und das ehemalige Betriebsgelände insgesamt in einem beklagenswerten Zustand. Das Gelände und die Gebäude wurden teilw. als wilde Müllkippe, Übernachtungsquartier und Lagerplatz sowie als ein jederzeit ungehindert zugänglicher „Abenteuerspielplatz“ genutzt.

Nicht nur für die Stadt Brilon war der Bereich der ehemaligen Spatmühle ein städtebaulicher Schandfleck; außerdem entwickelte es sich zu einem nachhaltigen ordnungsbehördlichen Problem.

Herr Hubert Wegener, Olsberg, hat im Frühjahr 2006 diese Liegenschaft in Anlehnung an die davon nördlich gelegenen gewerblichen Liegenschaften der Erbgemeinschaft Margot Wegener käuflich erworben.

Das Gelände ist sach- und fachgerecht vollständig beräumt worden.

In mehrfachen Gesprächen mit der Stadt Brilon über die möglichen Nachfolgenutzungen des ehemaligen Betriebsgeländes und der angrenzenden Baugrundstücke wurde einvernehmlich vereinbart, dass dieser Bereich – auch in Anlehnung an die davon östlich bestehende Bebauung im Bereich „Unter Altenbrilon“ beidseits des Almer Feldweg sowie der Gallbergstraße, Altenbriloner Straße und der Gernandstraße – zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an qualitativ und quantitativ angemessen und bedarfsgerechten Bau-

plätzen für die Errichtungen von Wohngebäuden und wohnungsnahen Nutzungen innerhalb der Briloner Kernstadt im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes genutzt werden soll.

Gleichzeitig soll der zukünftige Verlauf der Gernandstraße bis Straße „Lippsberg“ unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Möhnestraße/Nehdener Weg“ (Gewerbe- und Industriegebiet) städtebaulich und planungsrechtlich neu festgesetzt werden und die Flächen zwischen der ehemaligen Trasse der Westfälischen Landeseisenbahn / DB und der „neuen“ Gernandstraße unter wesentlicher Erhaltung der vorhandenen Straßen begleitenden Landschaftselemente einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Damit diese städtebauliche Zielsetzungen und insbesondere die Erfordernisse einer qualifizierten städtebaulichen Ordnung des Bereiches um das ehemalige Spatbruchwerk auch angemessen und zeitnah umgesetzt werden können, muss ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Herr Wegener hat mit Schreiben vom 04.07.2006 den notwendigen „Antrag auf Bauleitplanung“ gestellt.

Die vorgesehenen Planungen und Maßnahmen einschließlich der vorgesehenen Wohnbebauung sollen bis Anfang 2010 realisiert sein.

Rat und Verwaltung der Stadt Brilon unterstützen die mit dieser Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele Maßnahmen zur nachhaltigen Neugestaltung des Bereiches um das ehemalige Spatbruchwerk und der Sicherung des zukünftigen Verlaufs der Gernandstraße.

Das Plangebiet gehört eindeutig zu der Innenstadt der Stadt Brilon.

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen sowie der Nachverdichtung der bestehenden Bebauung und Nutzungen im Sinne von § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB; mit dieser Planung werden auch die Ziele gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 BauGB umgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird unter Beachtung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nach den beschleunigten Vorschriften des § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. mit § 13 BauGB durchgeführt.

Danach ist auch gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 i.V.m. mit Ziffer 2 und Abs. 2 Satz 1 Ziffer 4 BauGB keine Umweltprüfung, kein Monitoring und auch keine Eingriffsregelung erforderlich.

### **3.0 VORGABEN AUS DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG**

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.600 Einwohnern, die im Bereich der Kernstadt und 16 Ortsteilen leben. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11.05.1995 werden in der Kernstadt erfüllt.

Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger und die Oberzentren Paderborn und Dortmund sowie Kassel und Marburg verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen.

Das Stadtgebiet hat eine überwiegend ländliche Raumstruktur.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde vom Rat der Stadt Brilon am 30.12.1975 die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Plan wurde nach der Durchführung des nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Verfahrens vom Regierungspräsidenten Arnsberg mit Verfügung vom 15.10.1981 genehmigt; die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 7. Dezember 1981.

Nutzungs einschränkungen für das Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt oder auch nicht nachrichtlich vermerkt.

Die landesplanerische Anpassung gemäß § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW wurde durch die Bezirksplanungsbehörde testiert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brilon wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die Höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

#### **4.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

---

Der Planbereich befindet sich im Südosten der Kernstadt und umfasst den südwestlichen Teil des noch bestehenden Bebauungsplanes Nr. 43 „Möhnestraße/Nehdener Weg“.

Im Westen reicht das Plangebiet bis an den regional bedeutsamen Wander- und Fahrradweg Kassel-Brilon-Rüthen-Soest (ehemaligen Gleiskörper der Westfälischen Landeseisenbahn / DB, Strecke Brilon-Rüthen-Soest), Flur 36, Flurstück 184, heran. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Altenbriloner Straße und an den Gallbergweg, im Osten an die vorhandenen Wohnbebauung der Gernandstraße und Almer Feldweg und in Richtung Norden einschließlich der Gernandstraße und der Grundstücke „Gernandstraße Nr. 19“ bis an die Straße Lippsberg.

Der genaue Verlauf des Plangebietes mit dem Verzeichnisse der im Plangebiet gelegenen einzelnen Grundstücke ist der Anlage 1 zu der Begründung und der Übersichtskarte auf dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. **1, 5861** ha.

## 5.0 STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION ZUR ENTWICKLUNG DES PLANGEBIETES

---

Der Investor H. Wegener, Olsberg, hat mit dem mit der Planung beauftragten Büro „**Stuppardt & Partner** - Büro für bautechnische Dienstleistung und Bauleitplanung, Arnsberg“ und der Stadtverwaltung der Stadt Brilon dieses Bebauungs- und Erschließungskonzept und die Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung erarbeitet.

Das Plangebiet ist nach der Art der Nutzung im Wesentlichen zweigeteilt.

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes um das ehemalige Schotterwerk soll zur Deckung des weiterhin zu erwartenden kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an qualitativ und quantitativ angemessen und bedarfsgerechten Bauplätzen für die Errichtungen von vorwiegenden Wohngebäuden oder wohnungsnahen Nutzungen in unmittelbarer Nähe zur Briloner Kernstadt und zum zukünftigen Einkaufszentrum an der Bahnhofsstraße zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.

Der entlang der ehemalige Schienentrasse bzw. dem jetzigen Wander- und Radweg auf städtischen Grund und Boden (Flurstück 184) vorhandenen städtebaulich- und landschaftsprägende durchweg hochkronige Laubbaum- und Strauchbewuchs wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

Diese vorhandene Bepflanzung sollen die zukünftigen Grundstückseigentümer auf ihren jeweiligen privaten Baugrundstücken in Eigeninitiative mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in angemessener Tiefe ergänzen und untersetzen. Ergänzend dazu sollen die zukünftigen Grundstückseigentümer auch ihre Grundstücke in Eigeninitiative mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern und Hecken bepflanzen.

Außerdem wird von der Gernandstraße zwischen der geplanten WA-Nutzung und den Gas- und Strom-Versorgungseinrichtungen ein behindertengerechter neuer Zugang zu dem Wander- und Radweg geschaffen.

Der an diese vorhandenen Versorgungsanlagen nördlich angrenzende Bereich des Bebauungsplanes setzt die Flächen zwischen der ehemaligen Schienentrasse bzw. der Rad- und Wanderweges und der Gernandstraße bis zur Straße „Lippsberg“ entsprechend den derzeitigen Nutzungen und unter Beachtung der bisherigen Festsetzungen des noch bestehenden Bebauungsplanes Nr. 43 „Möhnestraße-Nehdener Weg“ als ein eingeschränkt zu nutzendes Gewerbegebiet (GEb) und zur Sicherung der vorhandenen Wohn- und Freiflächennutzung (Bestandsschutz) als eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest.

Der auf städtischen Grund und Boden (Flurstück 185) entlang der ehemalige Schienentrasse und dem jetzigen Wander- und Radweg vorhandene und im wesentlichen landschaftsprägende Laubbaum- und Strauchbewuchs wird ohne Einschränkungen erhalten. Parallel dazu soll dieser Bewuchs auf der gewerblich zu nutzenden Grundstücksfläche durch Eigeninitiative mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt und untersetzt werden.

Der vorhandene Bewuchs entlang der Gernandstraße muss im Rahmen der Ausbaumaßnahmen der Gernandstraße beseitigt werden; nach diesen Maßnahmen soll der beseitigte Bewuchs auf Eigeninitiative durch die punktuelle Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausgeglichen werden.

Die Einmündung der Gernandstraße in die Straße „Lippsberg“ beachtet die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Möhnestraße/Nehdener Weg“.

Der bisher unausgebaute nördliche Teil der Gernandstraße soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zeitnah ausgebaut werden.

Die hier im Plangebiet insgesamt festgesetzten und beabsichtigten Planungen und Maßnahmen dienen im besonderen Maße zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens (Ausbau der Gernandstraße); insoweit sind die Ziele des § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfüllt.

## **5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die vorgesehenen baulichen Nutzungen untergliedern sich wie folgt,

### **A. Allgemeines Wohngebiet (WA – Gebiet):**

Entsprechend den o.a. städtebaulichen Zielen für die Entwicklung des Plangebietes, den Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon, den bestehenden und genehmigten Wohnnutzungen an der Gernandstraße und der Altenbriloner Straße sowie unter Beachtung der spezifischen Verwertungswünschen des Grundstückseigentümers wird der Bereich um die ehemalige Spatmühle in der hier konkretisiert verbindlichen Bauleitplanung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet werden die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen; die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf §§ 14 Abs. 1 Satz 3 und 15 BauNVO wird in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen.

Der im Plan vermerkte neue Grundstückszuschnitt hat nur erläuternde Funktionen und keinerlei Festsetzungscharakter.

Bei der städtebaulichen Entwicklung des geplanten WA-Gebietes sind wegen seiner räumlichen Nähe zu der geplanten eingeschränkten gewerblichen Nutzung und den vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzungen (Bebauungsplan Nr. 43 Gewerbegebiete „Möhnestraße-Nehdener Weg“) sowie wegen der östlich der Gernandstraße vorhandenen Freizeitnutzung (Schützenhalle

„Haus Wiesengrund“) die Belange des Immissionsschutzes im besonderen Maße zu beachten.

Auf der Grundlage und in Kenntnis der Schalltechnischen Untersuchungen des **RWTÜV, Essen**, vom 09.05.2003 und 23.02.2004 (vergl. dazu die Anlage 2 der Begründung) hat Herr H. Wegener den **TÜV NORD Systems, Essen**, (ehem. **RWTÜV, Essen**) beauftragt, mit einem Anschlussgutachten die Verträglichkeit der geplanten WA-Nutzung mit diesen benachbarten geplanten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der Freizeitnutzung zu überprüfen. Das Gutachten des TÜV NORD Systems, Essen, vom 09.11.2006 (vergl. dazu die Anlage 3 der Begründung und unten Ziffer 9.0 der Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass die städtebauliche und planungsrechtliche Verträglichkeit zwischen diesen genannten Nutzungen ohne Einschränkungen möglich ist.

Die im Bereich der ehemals aufstehenden Gebäude der Spatmühle festgestellten Bodenverunreinigungen (Fläche westlich gegenüber der an der Gernandstraße gelegenen Flurstücke 184 und 185) müssen nach den textlichen festgesetzten Planungen und Maßnahmen (vergl. auch unten Ziffer 10 der Begründung) vor dem Beginn der dort vorgesehenen Hochbaumaßnahmen vollständig beseitigt werden.

## **B. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb – Gebiet):**

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von "nicht erheblich belästigenden" Gewerbebetrieben.

Die übliche Wohnnutzung, wie beispielsweise gemäß § 6 BauNVO zulässig, ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Generell zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art; d.h. auch solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unter einem selbständigen Nutzungsbegriff aufgeführt sind, wie z.B. Beherbergungsbetriebe, Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, gewerbliche Garagenanlagen, Vergnügungsstätten etc., auch wenn sie wegen der Vielfalt ihrer Erscheinungsformen unterschiedliche störende Auswirkungen auf ihre Umgebung haben oder im Gegenteil sie sogar zu den eher störanfälligen und den schutzbedürftigen Betrieben gehören können.

Gewerbliche Anlagen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie für die Umgebung (angrenzende Baugebiete) keine (erheblichen) Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

Sie werden i. d. Regel beurteilt nach den typischen und nach den objektiven Betriebsmerkmalen zu ermittelnden Störeinwirkungen des einzelnen Anlagentyps; insoweit kann auch hier von einer typisierenden planungsrechtlichen Beurteilung ausgegangen werden.

Danach sind hier auch die nach der 4. BimSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen unzulässig, es sei denn, es kann der Nachweis geführt werden, dass gerade die geplante Anlage aufgrund ihres Standortes und ihrer Betriebsweise nach dem Stand der Technik atypisch ist und deshalb auch keine "erheblichen Nachteile oder Belästigungen" zur Folge haben wird.

Eine wirksame Möglichkeit, Gewerbe- und Industriegebiete nach ihren besonderen Eigenschaften zu planen, zu gliedern und gleichzeitig auch einen ausreichenden Schutz der benachbarten bestehenden und geplanten schutzwürdigen Bebauung (WA-Gebiete) sicherzustellen, besteht nach den Empfehlungen der Bauleitplanung des Planungs- und des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen zu verfahren oder die einzelnen zulässigen Nutzungen auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung festzusetzen. Dies ist hier erfolgt.

Dieses sach- und funktionsgerecht entwickelte **GEb-Gebiet** entspricht den Zielvorstellungen des Rates der Stadt Brilon zur gewünschten Ansiedlung von überwiegend mittelständischen Betrieben.

Gleichzeitig dient der hier festgesetzte eingeschränkte gewerbliche Nutzungsrahmen des Gewerbegebietes nicht nur der städtebaulichen Sicherung und Ordnung der zulässigen Nutzung in den südlich angrenzenden geplanten WA-Gebiet sondern auch den bereits bestehenden Nutzungen beiderseits des „Almer Feldweg“ und der „Gernandstraße“.

Das hier als GEb-Gebiet festgesetzte Gelände wird z.Zt. von einem Handelsbetrieb zum An- und Verkauf von Autos etc. und einem dort bestehenden Wohnhaus genutzt.

Dieses bisher nur suboptimal genutzte Gelände soll unter Beachtung seiner bisherigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten nach dem Ausbau der Gernandstraße und in Anlehnung an die am „Lippsberg“ und östlich der Gernandstraße gelegenen bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie unter angemessener Berücksichtigung der geplanten südlich angrenzenden WA-Nutzung einer neuen eingeschränkten gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund dieser städtebaulichen Zielsetzung gliedert sich die Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes entsprechend § 8 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO.

Demnach sind anstelle von „Gewerbebetriebe aller Art“ nur die „nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe“ zulässig, wobei gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO maximal nur die Betriebsarten der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 192 bis 212) der Abstandsliste 1998 (Anhang 1) des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände – Abstandserlass" (MBI.NW.1998 S.774) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig sind.

Zusätzlich können ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden die Betriebsarten der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 154 bis 191) der Abstandsliste 1998 (Anhang 1) des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände – Abstandserlass" (MBI.NW.1998 S.774) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass die von den allge-

mein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden.

## **5.2 Sonstige Festsetzungen:**

---

Das maximal festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Rahmen setzende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 23 BauNVO für das WA – Gebiet und das GEb – Gebiet ist entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Brilon und den Verwertungsabsichten des Grundstücksbesitzers großzügig gewählt worden.

Einerseits sollen diese Festsetzungen die zukünftigen Bauherren und Architekten in ihren Planungs- und Verwertungswünschen soweit wie möglich nicht einschränken und praktisch eine sich den Nutzungskanon der BauNVO orientierende Baufreiheit garantieren, aber andererseits sollen auch die zukünftigen Bauherren und Architekten bei ihren Planungs- und Verwertungsabsichten im besonderen Maße die städtebauliche Grundphilosophie dieses Bebauungsplanes und seine landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Gestaltungsprinzipien beachten und angemessen berücksichtigen.

Im Einzelnen wird für das WA – Gebiet festgesetzt bzw. empfohlen:

- In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur u.a. entlang der Gernandstraße und dem Almer Feldweg und wegen den auf den städtebaulichen Zielen des Planes basierenden Festsetzungen in Hinblick auf die gewünschte Bebauungsstruktur sowie wegen den Anforderungen an eine maßvolle Verdichtung, dem vorgesehenen Grundstückszuschnitt und der gewählten Erschließungsform und -qualität wird die Geschossigkeit auf max. zwei Vollgeschosse im Sinne von § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 BauO NWR beschränkt.
- Aus diesen Gründe (u.a. maßvolle Verdichtung, Sicherung und Erhaltung der gewünschten großzügigen Bebauungsstruktur, Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ) wird auch die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen in den Wohngebäuden auf 5 festgesetzt.
- Mit der alleinigen Festsetzung der maximalen Höhe des OK. First wird ausgeschlossen, dass unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung des Satteldaches von 35 - 45° (vergl. dazu Ziffer 16 „Gestalterische Festsetzungen“) und trotz der nicht festgesetzten Höhe des Drempels und der OK. Fußboden Erdgeschoss je nach örtlicher Gegebenheit letztlich eine bis zu vier geschossige (aber nicht vollgeschossige) Wohn- und Geschäftsnutzung möglich wird.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet über die festgesetzten Baugrenzen und als Baufenster definiert. Städtebauliche Gründe für die Festlegung von Baulinien sind hier nicht erkennbar und auch nicht gewollt.
- Die hier vermerkte als gestrichelt dargestellte Grundstücksparzellierung ist lediglich ein Aufteilungsvorschlag.
- Im dem Plangebiet sollen dem Bedarf entsprechend vorwiegend freistehende Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden. Vorgeschrieben ist

deshalb auch die offene Bauweise, auch zur Wahrung eines großzügigen Grenzabstandes.

Im Sinne der offenen Bauweise können auch Doppelhäuser errichtet werden.

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sollen nicht den Freiraum des Grundstücks zu sehr belasten; die regelmäßig vorhersehbaren Störungen der Gartenbereiche durch lange Zufahrten sowie ihre hohen Versiegelungsnotwendigkeiten sind zu vermeiden.
- Nebenanlagen und dergl. im Sinne von §§ 12 bis 14 haben die Zweckbestimmung und der Eigenart dieser geplanten bzw. der möglichen Grundstücksnutzungen zu beachten.
- Für das eigenverantwortliche Anpflanzung auf den jeweiligen Baugrundstücken sind - unter Berücksichtigung der Bestimmung des Nachbarrechtsgesetzes NRW – ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher, Bodendecker, Hecken) empfohlen.

Im Einzelnen wird für das GEb – Gebiet festgesetzt bzw. empfohlen:

- Aufgrund der städtebaulich zulässigen Nutzungsart, der Größe und Form des Grundstücks und seiner notwendigen landschaftsgerechten Einbindung sowie der topografischen Gegebenheiten wird die Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO auf das städtebaulich vertretbare Maß von 0,8 und die Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO i.V. § 20 BauNVO auf das Maß 2,4 festgesetzt.  
Auf die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundflächen wird in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die festgesetzten Baugrenzen und als Baufenster definiert.  
Städtebauliche Gründe für die Festlegung von Baulinien sind hier nicht erkennbar und auch nicht gewollt.
- Eine Gebäudehöhenbeschränkung ist nicht festgesetzt, da die Art und die daraus resultierenden gewerblichen Produktionsabläufe und –bedingungen unter dem Blickwinkel einer möglichst uneingeschränkten Gewerbefreiheit nicht unnötig eingeschränkt werden sollen; so kann das Dach des Gebäudes auch in Form eines Flachdaches oder eines Satteldaches bis 30 ° Dachneigung ausgebildet werden (vergl. dazu Ziffer 16 „Gestalterische Festsetzungen“).
- Das auf der Flurstück 94/19 (teilw.) vorhandene Wohnhaus (Gernandstraße 14) einschließlich der daran angrenzenden Nebengebäude sowie der sich nach Süden anschließende Wohngarten (Flurstücke 94/19, 97/20 und 358) sind als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt und bleiben in ihrem Bestand erhalten.  
Nebenanlagen und dergl. im Sinne von §§ 12 bis 14 haben die Zweckbestimmung und der Eigenart dieser bestehenden Grundstücksnutzung zu beachten.
- Für das eigenverantwortliche Anpflanzung auf den jeweiligen Baugrundstücken sind - unter Berücksichtigung der Bestimmung des Nachbarrechtsgesetzes NRW – ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher, Bodendecker, Hecken) empfohlen.

Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB beträgt in den beiden Nutzungsgebieten bei einer Grundflächenzahl von 0.4 (WA-Gebiet) bzw. 0.8 (GEb-Gebiet) insgesamt 5.561,00 qm und damit weniger als 20.000 qm Grundfläche; ebenso beträgt die Größe der tatsächlich bebauungsfähigen und festgesetzten Grundfläche für die beiden Nutzungsgebiete insgesamt 4.410 qm und damit weniger als die zulässigen 20.000 qm.

In Parzelle 83 „ehemaliger Graben“ verläuft ein Mischwasserkanal der Stadtwerke Brilon. Dieser wird durch das Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Brilon gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 und Abs. 6 BauGB gesichert.

Die diesem Plangebiet angrenzenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 werden durch die hier getroffenen Festsetzungen nicht berührt.

## **6.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

---

### **6.1 Wasserversorgung / Löschwasser:**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch das öffentliche Netz in der Gernandstraße sichergestellt.

Für die geplante Ringstraße erfolgt die Versorgung der Grundstücke durch Verlegung einer Sammelanschlussleitung.

Als Löschwassermenge kann rund 190 bis 200 m<sup>3</sup>/2h aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden.

### **6.2 Abwasserentsorgung:**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schutz- und Niederschlagswasser kann durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Gernandstraße erfolgen. In der geplanten Ringstraße ist das Kanalnetz zu erweitern. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Brilon zugeführt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser und das Oberflächenwasser werden von den Dächern, Terrassen, Balkonen, Einfahrten und sonstigen Grundstücksbefestigungen in den öffentlichen Kanal abgeführt. § 51 a LWG NRW ist nicht anzuwenden, da die Bauflächen nicht erstmalig bebaut werden. Es besteht Anschlusszwang an den öffentlichen Kanal.

Ein Versickerungsgutachten liegt nicht vor.

Der im Bereich der Parzelle 83 „ehemaliger Graben“ verlaufende Mischwasserkanal der Stadtwerke Brilon ist zu erhalten und wird durch das Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Brilon gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 und Abs. 6 BauGB gesichert.

### **6.3 Abfallentsorgung:**

Der Boden- und Bauschutt ist in einer genehmigten Deponie zu entsorgen.

### **6.4 Energieversorgung und Telekommunikation:**

Die vorhandenen Leitungen im Plangebiet werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Die Leitungen der Versorgungsträger sind von diesen dem aktuellen Stand der Technik entsprechend grundsätzlich nur unterirdisch zu verlegen.

Die Energieversorgung (Strom und Gas) wird durch die RWE sichergestellt.

Die Versorgungsträger werden im Aufstellungsverfahren beteiligt und in der nachfolgenden Erschließungsplanung frühzeitig eingebunden.

## **7.0 ÄUSSERE UND INNERE ERSCHLISSUNG**

Die örtliche bis überörtliche Anbindung des Plangebietes erfolgt in der Regel über den „Ostring (B 7)“ und den „Gallbergweg“, über die „Möhnestraße (B 480)“, die Straßen „Hasselborn“ und „Lippsberg“ zur „Gernandstraße“ bzw. über die „Friedhofstraße“ und „Altenbriloner Straße“ oder die „Bahnhofstraße“ und „Altenbriloner Straße“ zur „Gernandstraße“.

Im Norden des Plangebietes wird der neu festgesetzte Verlauf der Gernandstraße in die bestehenden Festsetzungen der Bebauungsplanes Nr. 43 unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten eingepasst.

Der Straßenquerschnitt und der Ausbaustandard der Gernandstraße mit einer durchgehenden Fahrbahnbreite von 6.50m (für Bus/Bus bzw. Lkw/Bus-Begegnungen bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h) mit einem 1.50 m breiten Gehweg entlang des WA-Gebietes und des GEb-Gebietes entspricht den Anforderungen der EAE 85/95, Ausgabe 1995 und der RAS-Q; er ist auch für den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr in das / aus dem zukünftigen Baugebiet ausreichend und angemessen dimensioniert.

Das trifft auch zu für den notwendige interne öffentliche Erschließung („Ringstraße“) von den ca. fünf Baugrundstücken. Diese Erschließungsstraße führt rechtwinklig von der Gernandstraße im angemessenen Abstand um das Haus Nr. 9 herum und mündet dann wieder in die Gernandstraße gegenüber dem Almer Feldweg; die Fahrbahn mit der integrierten „Fußwegefläche“ parallel zu den zu erschließenden Grundstücken in einer Breite von 4.50 m und mit zwei öffentlichen Stellplätzen ist gemäß EAE 85/95 im landesüblichen Ausbaustandard als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche unter Beachtung der notwendigen Kurvenradien

und Schleppradien (Schleppkurven) für den privaten Ziel- und Quellverkehr sowie auch für Rettungswagen, die Feuerwehr, die Müllabfuhr, den Winterdienst sowie für sonstige Anlieferverkehre hinreichend dimensioniert und uneingeschränkt benutzbar. Der Verkehr wird im Einbahnverkehr geführt.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in den Einmündungen und der Straßenkurve (Interne Erschließungsstraße/Gernandstraße bzw. Gernandstraße/Lippsberg) zu gewährleisten, sind dort entsprechende Sichtdreiecke mit einer Höhenbegrenzung der baulichen und pflanzlichen Einfriedungen (Hecken o.ä.) ab max. 0.50 von der OK. Bürgersteig und ein Bepflanzungsverbot mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

An der nördlichen Grenze des WA-Gebietes ist ein behindertengerechter 1,50 m breiter Fuß- und Radweg mit einer Steigung von max. 6 % zwischen der Gernandstraße und dem bestehenden Rad- und Wanderweg festgesetzt.

## 8.0 UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT

---

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wird z.Zt. im Wesentlichen geprägt durch

- eine qualitativ dichte und teilweise hochkronige Bepflanzung des Flurstücks 265,
- das von Bäumen und Sträuchern sowie von sonstigem Bewuchs im wesentlichen freigeräumten Gelände des ehemaligen Spatbruchwerkes (Flurstücke 22/2, 231, 260, 183, 263 und 297),
- die beiden bebauten Grundstücken (Flurstücke 261 und 298), deren Freiflächen u.a. auch in Form von gepflegten Vor- und Hausgärten genutzt werden; wobei das Flurstück 261 z.T. und das Flurstück 298 gänzlich gegenüber der Gernandstraße/Altenbriloner Straße mit einer Nadelgehölzhecke o.ä. eingefasst sind,
- das bebaute Grundstück (Flurstücke 259) mit einer von Landschaftselementen fast freigeräumten Freiflächen nur mit untergeordneten Nebengebäuden und ohne nennenswerte Bepflanzung genutzt wird,
- das im Bau befindliche Einfamilienhaus mit einer größeren Garage und einem bereits bestehenden Nebengebäude (Flurstücke 183 und 263),
- das von Bäumen und Sträuchern sowie von sonstigem Bewuchs freigeräumten Grundstücke der Versorgungseinrichtungen der RWE (Flurstücke 357 und 22/1),
- das mit einem Autohandel gewerblich genutzte Grundstück (Flurstück 94/19, nördlicher Bereich), eingefasst mit einer parallel zur Gernandstraße verlaufenden teilweise hochkronigen Baum- und Strauchreihe und
- ein Wohnhaus mit einem südlich gelegenen Hausgarten, direkt angrenzenden Nebengebäuden und einer befestigten Zufahrtsflächen (Flurstücke 94/19, südlicher Teil, 97/20 und 358); die Flurstücke sind zur Gernandstraße hin von einer Baum- und Strauchreihe und Hecke eingefasst.

Der Rad- und Wanderweg (Flurstück 184) wird gegenüber dem Plangebiet von einer das Orts- und Landschaftsbild prägenden z.T. dichten und hochkronige Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingefasst.

Diese vorhandene Bepflanzung wird durch die Planung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Ebenso wird die vorhandene dichte und teilweise hochkronige Bepflanzung der Parzelle 265 durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten, gesichert und weiterhin nicht beeinträchtigt.

**8.1 Eingriffsermittlung:**

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 4 BauGB gelten „Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“; somit sind auch keine Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Gleichzeitig ist auch gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung oder ein entsprechender Umweltbericht erforderlich.

**8.2 Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung**

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Bebauungsplangebietes und seiner inneren Nutzungsstrukturen werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt oder nur empfohlen:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25 b) BauGB sind auf dem **Flurstück 265** die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie die bestehenden Hecken ohne Einschränkung zu erhalten.
- Auf jedem Baugrundstück der **Flurstücke 22/2, 259 und 260** wird zur Gliederung, Begrünung und städtebaulichen Orientierung des WA-Gebietes parallel zur Gernandstraße auf den im Plan dargestellten Standorten der zukünftige Eigentümer auf seine Eigeninitiative hin das Anpflanzen von jeweils einem Baum nach folgender Pflanzliste empfohlen

<b><i>Empfehlende Pflanzliste für Baumarten</i></b>	
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Apfel und Zierapfel</i>	<i>Malus in Sorten</i>
<i>Birne</i>	<i>Pyrus calleryana «Chanticleer »</i>
<i>Birne</i>	<i>Pyruss communis « Beach Hill »</i>
<i>Stieleiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Mehlbeere</i>	<i>Sorbus aria in Sorten</i>
<i>Traubeneiche</i>	<i>Quercus robur</i>

- Der dem Plangebiet westlich angrenzenden und auf städtischen Grund gelegene Laubbaum- und Strauchbewuchs der **Flurstücke 184 und 185** wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt; diese Bepflanzung soll parallel entlang der westlichen Grenze des Plangebietes in einer angemessenen Tiefe von ca. 3,00 m von den jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümer in Eigeninitiative mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt und untersetzt werden und

- ergänzend dazu sollen die zukünftigen Eigentümer in Eigeninitiative ihre jeweiligen Grundstücke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern und Hecken bepflanzen.

Dazu können sich die Bauherren an den folgenden empfehlenden Pflanzlisten orientieren,

<b><u>Straucharten</u></b>	
<i>Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Weissdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Heckenkirschen</i>	<i>Lonicera Arten</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Apfelrose</i>	<i>Rosa rugosa</i>
<i>Faulbaum</i>	<i>Rhamnus frangula</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>

<b><u>Bodendecker</u></b>	
<i>Schneebeere</i>	<i>Symphoricarpos chenaultii</i> „Hancock“
	<i>Symphoricarpos albus var. laevigatus</i>
<i>Kranzspiere</i>	<i>Stephanandra betulus</i>

<b><u>Gehölzarten für Hecken</u></b>	
<i>Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Flieder</i>	<i>Syringa Arten u. Sorten</i>
<i>Spiersträucher</i>	<i>Spiraea Arten</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Apfelrose</i>	<i>Rosa rugosa</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulg. Atrovirens</i>

Die Grenzabstände sind entsprechend dem Nachbarschaftsrecht NRW einzuhalten.

Der Fertigstellungstermin für die Bepflanzung auf dem jeweils betroffenen Grundstück sollte spätestens 24 Monate nach Baubeginn sein.

Die hier im Einzelnen festgesetzten und empfohlenen Maßnahmen pro Grundstück sind nur alleine und im vollen Umfang durch den jeweiligen privaten Bauherrn zu realisieren.

### 8.3 Mögliche Umweltauswirkungen:

Gemäß §§ 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Insoweit sind auch kein Verfahren und kein Scoping-Termin gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlich. Gleichwohl sind aber die möglichen Umweltauswirkungen im Sinne et-waiger Abwägungsbelange zu ermitteln.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. ihre Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, insbesondere mögliche Auswirkungen nach § 1 Abs. 7, Nr. a), b), c), d) und e) und ihre Wechselwirkungen sowie mögliche negative Auswirkungen auf die Umweltschutzvorschriften des § 1 a BauGB sind durch diese Planung mit den hier geplanten Vorhaben und Maßnahmen weder gegeben noch zu erwarten.

Auch sind keine UVP - pflichtige Vorhaben nach UVPG oder Landes-UVPG im Plangebiet festgesetzt.

## 9.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Von den Belangen des Immissionsschutzes ist das Plangebiet und hier insbesondere das geplante WA-Gebiet innerhalb des Plangebietes unmittelbar durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen des Industrie- und Gewerbegebietes „Möhnestraße/Nehdener Weg“ an dem Almer Feldweg, Bleikaule und Gallbergweg und durch die extensive Freizeitnutzung der Schützenhalle „Haus Wiesengrund“ betroffen.

Für das östlich angrenzende Wohngebiet liegen bereits Schalltechnischen Untersuchung des **RWTÜV, Essen**, vom 09.05.2003 und 23.02.2004 (vergl. dazu die Anlage 2 der Begründung) vor, die aber unmittelbar für das Plangebiet bzw. die WA-Nutzung innerhalb des Plangebiets keine direkt verwendbaren Aussagen treffen.

Herr H. Wegener, Olsberg, hat auch in Kenntnis der Ergebnisse dieser beiden Gutachten den **TÜV NORD Systems, Essen**, (ehem. **RWTÜV, Essen**) beauftragt, mit einem Anschlussgutachten die Verträglichkeit der o.a. geplanten WA-Nutzung westlich der Gernandstraße mit der davon nördlich geplanten GEb-Nutzung westlich der Gernandstraße und der östlich der Gernandstraße weiterhin bestehenden und festgesetzten eingeschränkt nutzbaren GE-Nutzung sowie mit der östlich der Gernandstraße bestehenden Freizeitanlage Schützenhalle „Haus Wiesengrund“ unter angemessener Berücksichtigung der benachbarten gewerblichen und industriellen Nutzungen des Gewerbegebietes „Möhnestraße/Nehdener Weg“ (Bebauungsplan Nr. 43) zu überprüfen.

Das Gutachten des TÜV NORD Systems, Essen, vom 09.11.2006 (vergl. dazu die Anlage 3 der Begründung und oben Ziffer 5.1 der Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass die städtebauliche und planungsrechtliche Verträglichkeit zwischen diesen genannten Nutzungen ohne Einschränkung für das WA-Gebiet sicher gestellt ist.

Gleichzeitig wird mit der vorgenommenen Festsetzung der eingeschränkten gewerblichen Nutzung in dem GEb-Gebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

- auf die Betriebsarten der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 192 bis 212) der Abstandsliste 1998 (Anhang 1) des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände – Abstandserlass" (MBI.NW.1998 S.774) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad bzw.
- auf die gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 154 bis 191) der o.a. Abstandsliste 1998 (Anhang 1) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden

sicher gestellt, dass von dem geplanten GEb-Gebiet keinerlei die WA-Nutzung störenden Immissionen ausgehen werden.

Bei den Traditionsveranstaltungen in der Schützenhalle sind die Vorschriften des RdErl. „Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen“ vom 11.10.1997, MBI. NW 1997 („Traditionserlass“) zu beachten.

Die „Gernandstraße“ dient einerseits dem Durchgangsverkehr zwischen den Straßen „Bahnhofstraße/Altenbrilonerstraße/Gallbergweg“ und „Lippsberg/Bleikaule/Hasselborn“ sowie dem Ziel- und Quellverkehr der geplanten WA- und der GEb-Nutzung sowie zu den angrenzenden bestehenden GE- bzw. GEb- Nutzungen und für die dem Plangebiet an der Gernandstraßen/Almer Feldweg gegenüberliegenden Wohnnutzungen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 [55/45-40 dB(A)] bzw. der TA-Lärm [55/45 dB(A)] werden von diesen Verkehren eingehalten.

## 10.0 ALTLASTEN / ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

In dem bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz [FD 34] des Hochsauerlandkreises geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet, insbesondere um den Bereich des ehemaligen Spatbruchwerkes, die folgenden Altlastenstandorte vermerkt,

<b>Flächennummer: 194517-3747</b>		
<b>Flurstücke:</b> 22/2, 231, 183, 263, 259, 260	<b>ehem. Branche:</b>	<b>ehem. Firmenbesitz</b>
	Glas und Keramik, Bergbau und Energie, Handel und Lagerung, Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle	u.a. Westfalia Grawe & Morgenritt; Westfalia Terrazzo, Werk Grawe und Sohn, Schuhmacher GmbH, Josef Grawe
<b>Auf dem Gelände waren in den Jahren 1951 bis 1972 Unternehmen verschiedener Branchengruppen ansässig, die der Erhebungsklasse II zuzuordnen sind.</b>		

<b>Flächennummer: 194517-3716</b>		
<b>Flurstücke:</b> 94/19, 97/20, 358	<b>ehem. Branche:</b>	<b>Firmenbesitz</b>
	Handel und Lagerung, Glas und Keramik, Kraftfahrzeughandel	u.a. Wegener, Mathilde Wegener, Hubertus
<p><b>Auf dem Gelände waren in den Jahren 1962 bis 2001 (2007) Unternehmen verschiedenster Branchen ansässig. Die meisten dieser Unternehmen sind altlastenrelevanten Branchengruppen zugeordnet, welche in die sogenannte Erhebungsklasse II fallen.</b></p>		

Die Erhebungsklasse II umfasst Branchen, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.

Herr H. Wegener, Olsberg, hat in Kenntnis dieser vom Hochsauerlandkreis vermerkten Altablagerungen bzw. Altstandorte und der vom Hochsauerlandkreis und der Stadt Brilon aufgetragenen Sicherungsmaßnahmen bei den von ihm durchgeführten Abriss- und Beräumungsmaßnahmen der Altgebäude auf dem Flurstück "22/2" und der vollständigen oberflächennahen Beräumung und Planierung der Flurstücke 22/2, 231, 183, 263, 260 und 259 (ehemaliges Spatmühle „Grawe“) die Ingenieurgesellschaft PTM Dortmund mbH beauftragt, den Bereich der ehemaligen Spatmühle detailliert auf Altlasten zu untersuchen.

Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft PTM Dortmund mbH vom 28.02.2007 (vergl. dazu die Anlage 4 der Begründung) kommt zu folgendem Ergebnis,

„In den zehn durchgeführten Rammkernbohrungen (RKB) wurden auf der gesamten Untersuchungsfläche (*nur die Flächen für die geplanten WA-Nutzungen, die GEB-Fläche wurde nicht untersucht*) oberflächennah anthropogene Auffüllungen angetroffen, die überwiegend aus Kalksteinschottern bestehen.

Untergeordnet wurden sandige, schwach schluffige Kiese erbohrt.

Die Untergrenze dieser Auffüllungen liegt zwischen 0,1 m und 0,8 m unter GOK (Geländeoberkante).

Unterlagert wird die Auffüllung dann überwiegend von schluffdominierten Sedimenten (Lößlehm, Hanglehm), die als Schluffe mit Nebenbestandteilen der Kies-, Sand- und Tonfraktion entwickelt sind.

Verwitterte Kalksteine unterlagern dann die Schluffe bzw. im Bereich der RKB 7 und 9 direkt die Auffüllungen. Verwitterungsbedingt liegen die Kalksteine in einer stückig-schluffigen Ausbildung vor.

Wasser wurde bis 1,0 m Teufe nicht nachgewiesen.

Die genaue Schichtenfolge jeder Bohrung ist den Säulenprofilen (Anlage 2) zu entnehmen.

#### **Ergebnisse der chemischen Untersuchungen**

Von der überwiegenden Anzahl der untersuchten Proben werden für die untersuchten Parameter die Prüfwerte der BBodSchV für die Nutzungsarten Kinderspielflächen bzw. Wohngebiete eingehalten. Auffälligkeiten zeigen nur die Proben 7 und 8. In der Probe 8 wird der Prüfwert für Blei für Kinderspielflächen geringfügig überschritten, die Probe 7 zeigt Überschreitungen der Prüfwerte für Cadmium und die PAK-Einzelverbindung Benzo(a)pyren. In der folgenden Tabelle sind diese Schadstoffgehalte den entsprechenden Prüfwerten für Kinderspielflächen und Wohngebiete gegenübergestellt:

Parameter (mg/kg)	Probe 7	Probe 8	Kinderspielflächen	Wohngebiete
Pb		210	200	400
Cd	7,7		10/2,0*	20/2,0*
B (a)P		5,6	2	4

\* In Haus- und Kleingärten, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden, ist für Cadmium der Wert von 2,0 mg/kg als Prüfwert anzuwenden.

Für den Summenparameter PAK und für Mineralölkohlenwasserstoffe gibt die BBodSchV keine Prüfwerte an. Beide Werte sind mit 80,9 mg/kg (PAK) und 910 mg/kg (KW) als erhöht anzusehen.

### **Beurteilung der Schadstoffgehalte und der durchzuführende Maßnahmen innerhalb des mit xxxxx gekennzeichneten Bereiches der Parzelle 22/2:**

**Vom Bauherrn sind die nicht überbauten Gartenflächen mit einer 50 cm starken unbelasteten Bodendecke zu überschütten.**

Ein direkter Kontakt ist damit mit den hier untersuchten Auffüllungen nicht gegeben.

Vor diesem Hintergrund kann die Überschreitung des Prüfwertes für Blei der Probe 8 vernachlässigt werden, zumal diese Überschreitung als geringfügig einzustufen ist.

Gleiches gilt für den überhöhten Prüfwert für Cadmium der Probe 7.

Die erhöhten KW- and PAK-Gehalte in der Probe 8 waren organoleptisch nicht festzustellen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aller 10 Proben ist von einer singulären Verunreinigung im Bereich der RKB 8 auszugehen. Die Ursache für diese Verunreinigung ist unklar, muss aber nicht auf die vorherige Nutzung zurückzuführen sein, da die Untersuchungsfläche frei zugänglich ist.

**Aus Vorsorgegründen ist die Auffüllung in diesem Bereich unter gutachterlicher Begleitung abzuschieben und zu entsorgen.**

**Eine Wiederverwertung des Materials ist wegen des erhöhten PAK-Gehaltes nicht möglich. Die Entsorgung kann unter der Schlüsselnummer 170504 - Boden and Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 170503 fallen - auf einer Deponie der Klasse I erfolgen.**

**Die erfolgreiche Auskoffnung der auffälligen Böden ist durch die Entnahme von Referenzproben gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis, Meschede, Steinstraße, nachzuweisen.**

Für die überwiegende Fläche ist mit den hier vorgestellten Untersuchungsergebnissen der Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung ausgeräumt.

Nach der Entfernung der PAK- and KW-haltigen Auffüllung im Bereich der RKB 8 kann auch für diese Teilfläche Gleiches bestätigt werden.“

**Der Unteren Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis, Meschede, Steinstraße, ist gutachterlich zu bescheinigen, dass die o.a. beschriebenen Maßnahmen (im Fettdruck) ordnungsgemäß durchgeführt wurden.**

Bei dem einzubringenden Bodenmaterial ist zu beachten, dass wegen der regelmäßig hohen natürlichen Blei-Grundbelastung der Böden aus dem Raum Brilon nur Böden aus anderen Gebieten des HSK oder des Kreises Soest aufgebracht werden können.

Aufgrund der Ergebnisse und den Empfehlungen des Gutachtens sind die im Bebauungsplan vorgenommenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ausreichend begründet.

**Unabhängig davon ist bei den Bodeneingriffen folgendes zu beachten:**

Bei Bodeneingriffen können Böden mit stark mit stark umweltgefährdenden Stoffen zu Tage treten.

Sollte der Verdacht auf einer Bodenkontamination (unter anderem zu erkennen am Geruch oder an der Verfärbung) der natürlichen Bodenbeschaffenheit bestehen, so ist zum Zwecke der Gefährdungsminderung die Baumaßnahme sofort einzustellen und unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz (FD 34) des Hochsauerlandkreises - Kreishaus -, Steinstraße 2, 59870 Meschede, (Tel. 0291/ 94-1634; Fax. 0291/94-1629) und die Stadt Brilon, Rathaus, (Tel. 02961/794-210; Fax. 02961/794-19210) davon in Kenntnis zu setzen.

## **11.0 SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG - BODENORDNUNG**

---

Zur Sicherung der Bauleitplanung und zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich.

## **12.0 SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN**

---

Im Plangebiet sind keine Standorte von Kampfmitteln bekannt.

**Bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen und bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02961/794-210; Fax. 02961/794-208) und/oder die die Polizeidienststelle in Brilon (Tel. 02961/9020-0; Fax. 02961/9020-3230) zu verständigen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

## **13.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE**

---

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale; Bodendenkmale werden auch nicht vermutet.

**Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:**

Bei Bodeneingriffen können auch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist die Stadt Brilon als Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 02961/794-141; Fax. 02961/794-108) und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 02761/93750; Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (vergl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## **14.0 BERGBAU**

---

Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Brilon Distrikt – Verleihung“.

Im Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen kein Bergbau umgegangen; über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassenen bergbauliche Tätigkeiten ist auch nichts bekannt.

**Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:**

Sind im Bebauungsplangebiet bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon, Fachbereich Bauwesen (Tel. 02961/794-140; Fax. 02961/794-108) zu verständigen. Von der Stadt Brilon ist sofort das Bergamt Dortmund oder ein anderer Sachverständiger einzuschalten.

## **15.0 GEOLOGIE UND BAUGRUND**

---

Im Untergrund des Plangebietes befindet sich verkarstungsfähiges Gestein. Daher sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen.

Außerdem sind die Belange des Gewässerschutzes (ungefilterte Karstklutgewässer in Verbindung mit dem Grundwassersystem) zu beachten.

**Vor der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:**

Vor Baubeginn ist eine Baugrunduntersuchung empfehlenswert.

Aufgrund des geologischen Untergrundes dürfen während der Baumaßnahmen keine Verunreinigungen in die Karstluftwässer gelangen. Punktuelle Untergrundinformationen mit Register und ev. Schichtenverzeichnis können vom Geologischen Dienst NRW, De-Greift-Straße 125, 47803 Krefeld, Tel. 02151-897285 (Herr Bach), Fax. 02151-897505 zur Verfügung gestellt oder über [www.gd.nrw.de/g\\_ddabo.htm](http://www.gd.nrw.de/g_ddabo.htm) bezogen werden.

## **16.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**

---

Der Rat der Stadt Brilon hat zur Sicherung der im einzelnen bereits oben geschilderten städtebaulichen Entwicklungsziele für diesen Bebauungsplan eine über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise hinausgehende gestalterische Vorschrift bzw. örtliche Bauvorschrift über die Zulässigkeit der Dachformen gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB zu beschließen.

Gewählt wurden u.a. die für die Stadt Brilon und seine Baugebiete geltende grundlegende und ortsübliche gestalterische Rahmenbedingung, die aber einen großen gestalterischen Spielraum für den Architekten und den Bauherrn ermöglicht,

- Die regionaltypische Dachform für Wohn- und Geschäftshäuser im Sauerland ist das Satteldach mit der zulässigen Dachneigung von 30 ° bis 45 °.
- Für die Dachform der Gebäude im Gewerbegebiet (GEb) sind neben dem Satteldach mit der zulässigen Dachneigung von 30 ° auch Flachdächer zulässig.

## **17.0 DURCHFÜHRUNG DER EINZELNEN ERFORDERLICHEN MASSNAHMEN**

---

Die allgemeine Aufbereitung der Grundstücke sowie die detaillierte Planung sowie aller Erschließungsmaßnahmen soll unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Brilon genehmigt – sofern noch erforderlich – bei Vorliegen der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Vorhaben und kontrolliert im Rahmen ihrer Zuständigkeit den Vollzug der Maßnahmen.

Die Pflege, Sicherung und Entwicklung der durchgeführten Maßnahmen auf den privaten Grundstücken obliegt alleine dem jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer.

Sofern der Bauherr Grünordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf seinem Grundstück realisieren will sind diese von dem Bauherrn ganz alleine und auf seine eigenen Kosten durchzuführen; diese Maßnahmen haben aber die städtebaulichen und gestalterischen Intentionen des Planes zu beachten.

## 18.0 STÄDTEBAULICHE WERTE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet untergliedert sich in:

Fläche des „eingeschränkten Gewerbegebietes“	=	2.574,00 qm
- davon die zur GEb-Nutzung vorgesehene Baufläche (§13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB)	=	1.255,00 qm
Fläche der RWE-Versorgungseinrichtungen	=	124,00 qm
Fläche des „Allgemeinen Wohngebietes“	=	8.614,00 qm
- davon die für die einzelnen WA-Nutzungen vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen (§13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB)	=	4.306,00 qm
- davon die Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	=	227,35 qm
Verkehrsflächen einschl. Fuß- und Radwege	=	4.384,00 qm
Verkehrsgrün		45,00 qm
Ehemalige Verkehrsfläche des Bebauungsplanes Nr. 43		120,00 qm
<b>Gesamtfläche</b>		<b>15.861,00 qm</b>

Das Plangebiet umfasst 1,5861 ha.

Stadt Brilon, der \_\_\_\_\_. 2007

Der Bürgermeister

(Franz Schrewe)

**Aufgestellt:**

Arnsberg / Olsberg / Brilon, den 01.08.2007

Gez.

---

**Stuppardt & Partner**

Büro für bautechnische Dienstleistungen und Bauleitplanung, Arnsberg

# **Bebauungsplan Nr. 124 „Gernandstraße“**

## **Anlagen zur Begründung**

- 1** Auszug aus der Flurkarte mit Grenzen des Plangebietes
- 2** Schalltechnischen Untersuchung des *RWTÜV, Essen*, vom 09.05.2003
- 3** Schalltechnischen Untersuchung des *RWTÜV, Essen*, vom 23.02.2004,  
1. Nachtrag
- 4** Schalltechnisches Gutachten des TÜV NORD Systems, Essen, vom  
09.11.2006, 2. Nachtrag
- 5** Altlastengutachten der Ingenieurgesellschaft PTM Dortmund mbH, vom  
28.02.2007