



**Begründung**

**zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a**

**„Streitfeld“**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

**am 15.07.2021**

## I BEGRÜNDUNG

### INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....	2
2 Lage des Geltungsbereichs .....	5
3 Darstellung in übergeordneten Planungen / Fachplanungen .....	6
4 Planinhalte .....	
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.3 Erschließung und Versorgung .....	9
4.4 Grünordnung.....	10
5 Sonstiges .....	
5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	11
5.2 Altlasten .....	11
5.3 Bergbauliche Einwirkungen.....	11
5.4 Immissionsschutz .....	12
5.5 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln .....	14
5.6 Sicherheit des Verkehrs.....	14
6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Eingriff in Natur und Landschaft.....	15
7 Umweltbericht / Umweltbelange.....	15
8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
9 Monitoring.....	19

### Literatur- und Quellenverzeichnis

Anlage 1	Verkehrsabschätzung B-Plan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“
Anlage 2	Gefährdungsabschätzung des Ruhrverbandes

## 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 103. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich der Kernstadt, Bereich "Streitfeld" und zur parallelen Neuaufstellung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 129 a "Streitfeld" gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB).

gefasst.

Ferner hat der Rat der Stadt Brilon die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB (Bürgerversammlung) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 1 und § 2 (2) i.V.m. § 4 a BauGB (Scoping) für beide Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wegen der Corona-Pandemie hat der Rat hierzu eine den geltenden Regeln angepasste Form der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 1 und § 2 (2) i.V.m. § 4 a BauGB (Scoping) für beide Bauleitplanverfahren beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 04.01.2021 bis zum 05.02.2021 durch Auslegung der Planunterlagen statt.

Ziel des Planverfahrens ist es, einem an der Möhnestraße ansässigen Unternehmen zur Sicherung seines Betriebsstandortes eine gewerbliche Erweiterungsfläche zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet umfasst neben dem westlichen Bereich der ehemaligen Klärteiche (Gemarkung Brilon, Flur 8, Flurstück 470) und den südlich angrenzenden Grundstücken (Parzellen 487 und 492) auch Teile der Straße Ostring, die die südliche Plangebietsgrenze bildet.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll mit der 103. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon eine ca. 15.000 qm große "Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung -Abwasser-" in eine gleichgroße "Gewerbliche Baufläche" umgewandelt werden. Parallel dazu wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 129 a "Streitfeld" ein -GE- Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha befindet sich in der Kernstadt, östlich der Möhnestraße. Es ist verkehrsgünstig an der unmittelbar westlich vorbeiführenden B 480 gelegen, befindet sich nördlich der Straße Ostring im Bereich der ehemaligen Klärteiche des Ruhrverbandes und wird im Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die östliche Grenze bildet der zweite Teil der ehemaligen Klärteichfläche an die wiederum das Firmengelände eines Ver- und Entsorgungsbetriebes angrenzt. Die Darstellung einer Ver- und Entsorgungsfläche ist mit dem Rückbau und der Veräußerung der Klärteiche nicht mehr erforderlich. Die Stadt möchte diesen Bereich reaktivieren, da er sich in besonderem Maße zur Abrundung des Siedlungsbereiches und der dort angesiedelten gewerblichen Nutzungen eignet. Neben den vom Antragsteller benannten Grundstücken soll der Planbereich des Bebauungsplanes auch die Straßenflächen Flurstücke 493, 484 und 483 beinhalten. Der

## Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“

Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von rd.1,5 ha umfasst die Flurstücke 470, 487, 486, 356 und 475.

Zur Stärkung Brilons als Gewerbestandort beabsichtigt die Stadt seit Jahren eine Abrundung der im nördlichen Ortseingangsbereich bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen. Dazu wurde mit Beschlüssen vom 03.05.2007 und 20.03.2014 die Aufstellung und die überarbeitete Neuaufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 129 "Streitfeld" und mit Beschluss vom 20.03.2014 die Aufstellung der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich der Kernstand, Bereich "Streitfeld" gefasst, die aber bisher nicht zum Abschluss gebracht werden konnten. Das aktuelle Verfahren umfasst einen westlichen Teilbereich dieser Flächen. Das südwestlich davon gelegene Autohaus hat seinerzeit vom Ruhrverband diesen Bereich zur Erweiterung seines Betriebsstandortes erworben und beabsichtigt dort zunächst Stellflächen für Miet-Lkw, Schwerlast- und Sattelzüge etc. zu errichten. Gerade in der derzeitigen Corona-Krise ist die Auslastung in diesem Bereich erheblich gesunken, so dass viel mehr Stellflächen als sonst üblich benötigt werden. Ansonsten wäre ein Ausweichen auf Flächen in Paderborn zu Lasten des Betriebs in Brilon notwendig. Dies könnte auf Dauer die Sicherung eines wirtschaftlichen Betriebes am Standort Brilon gefährden. Ferner waren mit dem Erwerb der Fläche auch Rückbauauflagen durch den Ruhrverband verbunden, deren Erfüllung in Verbindung mit der weiteren Nutzung der Fläche in Verbindung steht und daher noch nicht umgesetzt werden konnte. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine betriebsgebundene Fläche.

Um zu klären, ob die Planungsabsichten mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung in Einklang stehen, ist durch die Stadt eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Arnsberg zu richten. Die Bezirksregierung hatte zu der Anfrage im Rahmen der 96. FNP-Änderung vom 20.03.2012 mit Verfügung vom 23.05.2012 unter anderem mitgeteilt, dass gegen die Umwandlung einer "Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung -Abwasser-" in eine gleichgroße "Gewerbliche Baufläche" grundsätzlich keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Aufgrund der Nähe zu geruchsemitterenden Betrieben, die sich östlich der B 480 befinden, ist auf den Immissionsschutz ein besonderes Augenmerk zu richten. Das Sachverständigenbüro für Immissionsschutz Uppenkamp und Partner hat in 2018 eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen erstellt.

Für das zukünftige Gewerbegebiet werden immissionsempfindliche Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird im gesamten Plangebiet zudem folgendes festgesetzt: Die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäude oder Gebäudeteile sind mit einer Lüftungstechnik auszustatten, die eine ausreichende Be- und Entlüftung mit geruchsfreier Frischluft gewährleistet. Dies kann durch den Einbau eines Lüftungsgerätes mit Aktivkohlefilter erreicht werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Ostring, die an die B 480 angebunden ist.

## Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“

Im Rahmen der Erschließung ist es auch von Bedeutung, dass das benachbarte Ver- und Entsorgungsunternehmen inzwischen Eigentümer der östlich angrenzenden Grundstücke ist.

Weitere Belange und Bedürfnisse, die im Rahmen des Planvorhabens zu berücksichtigen sind, werden in der Planbegründung und dem Umweltbericht abgearbeitet.

An dieser Stelle wird verwaltungsseitig nochmals darauf hingewiesen, dass der Rat für den Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 bereits in 2007 einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat, für den die frühzeitigen Beteiligungsverfahren noch im selben Jahr durchgeführt wurden. Aufgrund der veränderten Sachlage und der erheblichen Erweiterung des Plangebietes wurden in 2013 sowohl eine Neuaufstellung als auch die Wiederholung der bisherigen Verfahrensschritte erforderlich. Das Plangebiet des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 129 a ist ein Teilbereich des weiterhin in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 129.

## 2 Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Brilon, Flur 8 die Flurstücke 470, 487 und 492 und die Straßenflächen Flurstücke 493, 484 und 483 und ist insgesamt ca. 1,5 ha groß.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 143 und 144 in der Flur 8, Gemarkung Brilon
- Im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 507, 506, 486, 490 und 485 in der Flur 8, Gemarkung Brilon
- Im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 478, 479, 482 und 586 in der Flur 8, Gemarkung Brilon
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 391, 476, 475 und 356 in der Flur 8, Gemarkung Brilon

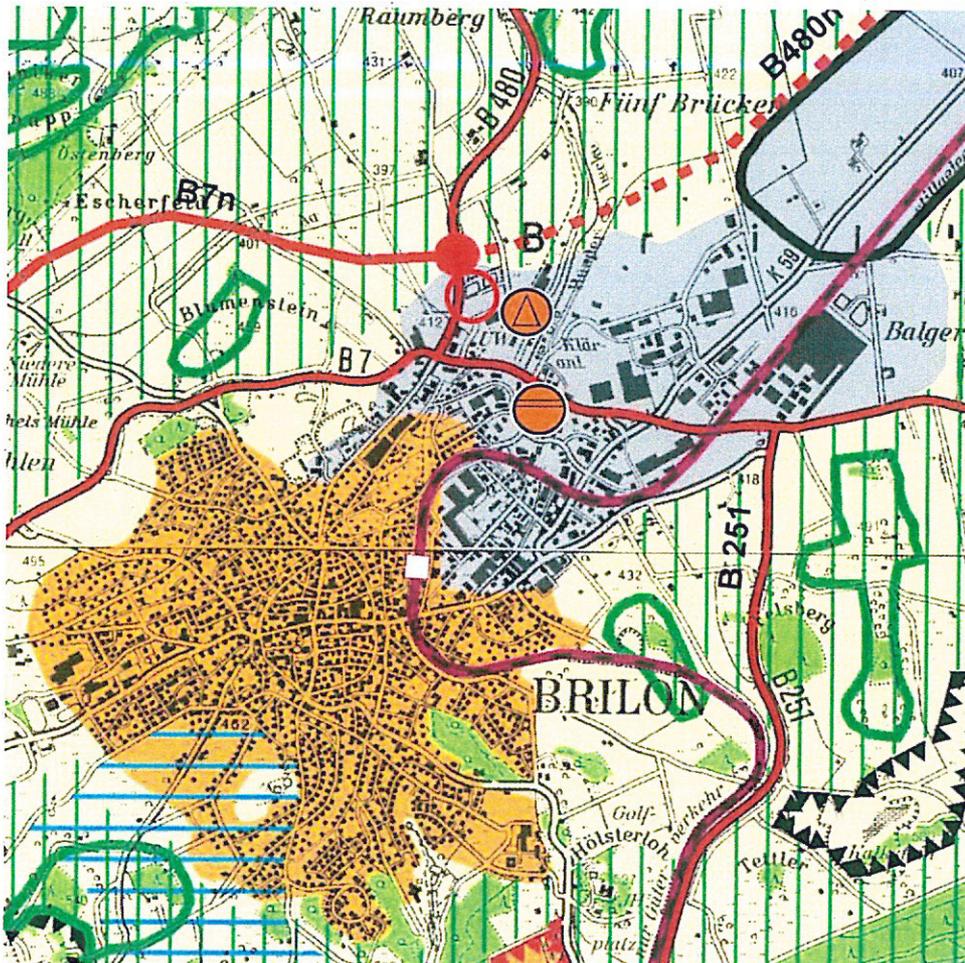


Das Plangebiet im Luftbild (© [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

### 3 Darstellung in übergeordneten Planungen / Fachplanungen

#### Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis werden für den Geltungsbereich folgende Darstellungen getroffen:  
Die Fläche ist als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt.  
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Nutzungszielen.



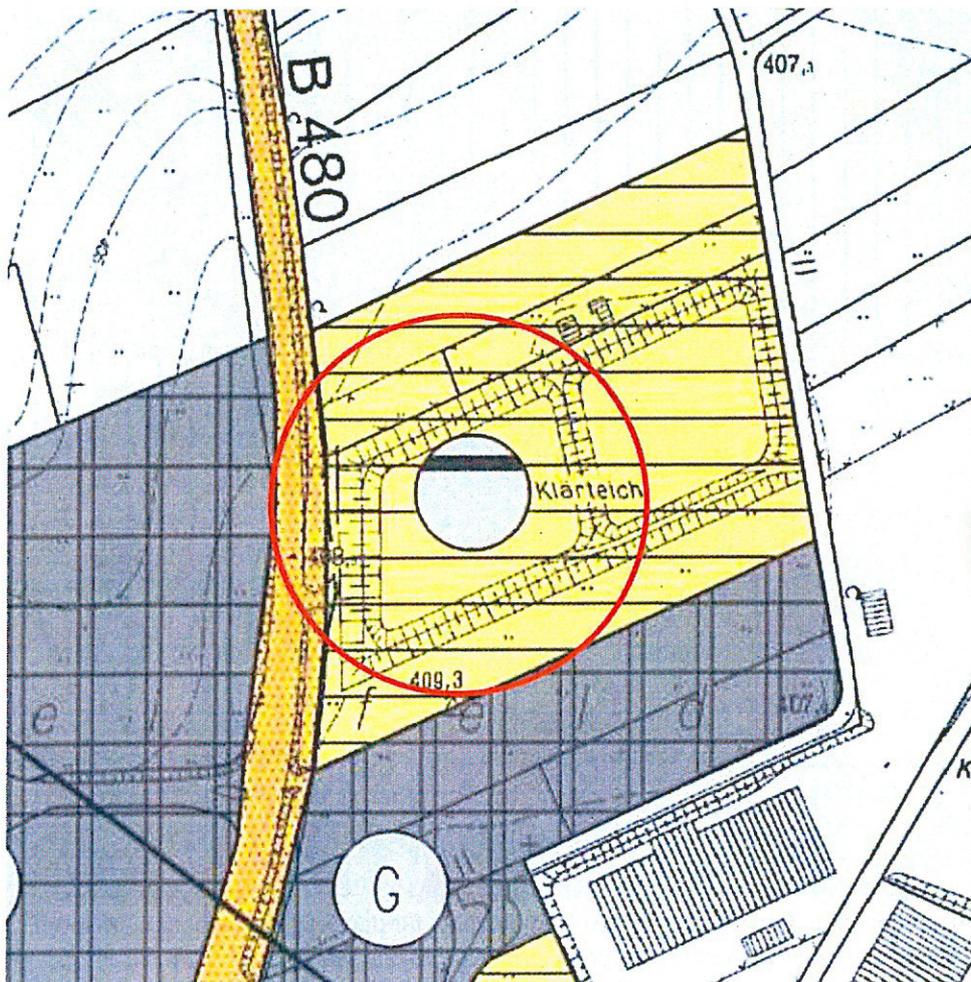
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 10

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon ist das Plangebiet als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen gem. § 5 (2) Satz 4 BbauG, hier: Abwasser“ festgelegt.

Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan in Bearbeitung:

Die Fläche in der Gemarkung Brilon, Flur 8 mit den Flurstücken 470, 487, 486, 356 und 475 ist als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen“ festgelegt und soll im Zuge der 103. Änderung des Flächennutzungsplans in eine gleichgroße „Gewerbliche Baufläche“ umgewandelt werden.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

## 4 Planinhalte

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden vollständig als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Diese Gewerbegebietsfestsetzung wird aufgrund der Nähe der Kläranlage, dem östlich vorhandenen Recycling- und Entsorgungsbetrieb und den damit verbundenen Geruchsimmissionen allerdings in der Form eingeschränkt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Dadurch wird dem Entstehen von immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituationen vorgebeugt.

Des Weiteren erfolgt die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, dass im Plangebiet für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, bauliche und/oder technische Vorkehrungen getroffen werden müssen, die die Einhaltung der Geruchsimmissionsrichtwerte (15 % der Jahresstunden) gem. GIRL sicherstellen.

Danach sind hier folgende Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch wenn sie dem Gewerbebetrieb untergeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Vergnügungsstätten.
3. Einzelhandel.

Ausnahme: Sog. "Annexhandel", sprich: Handeln mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen und der an Verkaufs- und Ausstellungsfläche dem Handwerk- oder produzierenden Betrieb deutlich untergeordnet ist.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor dem Hintergrund, dass die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung am nördlichen Ortseingang von Brilon über eine hohe Qualität verfügt und mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich die Gefahr verbunden ist, dass es zu einem „trading-down“ Effekt kommt. Dadurch kann die Qualität des Gebietes negativ beeinflusst werden.

Da es sich hier um das „Eingangstor“ von Brilon handelt, ist diese mögliche Entwicklung städtebaulich und aus stadtentwicklungspolitischer Sicht nicht gewünscht.

## Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“

Außerdem befindet sich südlich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes eine Spielhalle. Gem. § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) soll ein Mindestabstand von 350 Metern Luftlinie zu einer anderen Spielhalle nicht unterschritten werden.

Der Ausschluss von Einzelhandel dient dazu, den Bereich nördlich der B 7, der zum einen immissionsmäßig vorbelastet ist und zum anderen durch emittierende Nutzungen geprägt wird, für solche Nutzungen zu reservieren und damit Arbeitsplätze zu schaffen bzw. am Ort zu halten. Der Einzelhandel findet seinen Ort an anderen Stellen im Stadtgebiet und soll an dieser Stelle nicht in Konkurrenz zu sonstigen gewerblichen Nutzungen treten.

Dies entspricht auch den mit der regionalplanerischen GIB-Darstellung verbundenen Nutzungszielen. Insbesondere soll durch den Einzelhandelsausschluss der Möglichkeit von Einzelhandels-Agglomerationen vorgebeugt werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 erlaubt eine optimale Ausnutzung der baulich nutzbaren Flächen und orientiert sich an den Festsetzungen der benachbarten Grundstücke. Gleiches gilt für die Baumassenzahl von 10,0.

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Sie dürfen auch eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten (abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO). Ziel des Bebauungsplans ist eine möglichst hohe Flexibilität der Nutzung zu ermöglichen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 9(1) BauGB in Verbindung mit § 16(2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO auf 425,00 m über NN festgesetzt.

Dadurch können überdimensionale Baukörper verhindert werden.

Von der Begrenzung ausgenommen sind gem. § 16(6) BauNVO technische Anlagen wie z.B. Kamine, Lüftungs-, Heizungs- und Reinigungsanlagen.

### **4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche lässt eine optimale Nord-Süd-Ausnutzung des Grundstücks durch bauliche Anlagen zu.

Nach Westen zur B 480 hin rückt die überbaubare Fläche 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße ab, da dieser Streifen anbaufrei gehalten werden muss.

Die nicht überbaubare Fläche steht aber für eine niveaugleiche Nutzung wie Stellplätze, Zuwegungen, Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen etc. zur Verfügung.

### **4.3 Erschließung und Versorgung**

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bereits vorhandene Straße im Süden des Plangebietes. Hier kann die vorhandene Einmündung auf die B 480 genutzt werden. Damit ist das Gelände vollständig fahrtechnisch von Süden erschlossen.

Durch den Dipl.-Geogr. Lothar Zachariás („Zachariás Verkehrsplanungen“) wurde eine Verkehrsabschätzung auf Basis der Methode Bosserhoff erstellt. Die zu erwartenden rund 320 Kfz/ Werktag können auf kurzem Wege auf das übergeordnete Verkehrsnetz gelangen und

## Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“

sich über die B 480 (Kreuzung ca. 55 m westlich, Kreuzung ca. 250 m südlich jeweils über den Ostring erreichbar) und die B 7 in alle Richtungen verteilen oder von dort zufahren.

Unter Berücksichtigung des Ausbauszustandes sind die relevanten Knotenpunkte der Umgebung (B 480/ Ostring und Kreisverkehrsplatz B 480/ B 7/ Möhnestraße und Ostring/ B 7) zur Abwicklung der zusätzlichen Verkehrsmengen geeignet.

(Zacharias 2020, vgl. Anlage 1).

Die Wasserversorgung ist bereits gesichert.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück vollständig versickert werden. Eine Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers muss nachgewiesen werden. Dass dies möglich sein wird, ist nach den örtlichen Bodenverhältnissen, wie sie aus der Altlastengefahrenabschätzung bekannt sind, anzunehmen. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im Rahmen der Bauausführung zu beantragen.

Somit ist dem § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) ausreichend Rechnung getragen.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanal zugeführt und darüber zur Kläranlage Brilon transportiert.

Die Fläche ist bereits im Entwässerungsentwurf und damit in der Schmutzfrachtberechnung für die Kläranlage berücksichtigt.

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser von 1600 l/min auf die Dauer von 2 Stunden kann von dem örtlichen Versorgungsträger Stadtwerke Brilon AöR nicht in ausreichender Menge bereitgestellt werden. Sie ist durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des Brandschutzes vom Betrieb eigenständig nachzuweisen.

### 4.4 Grünordnung

Die baulich nicht genutzten Flächen werden mit Rasenflächen und Bepflanzungen gestaltet. Um hier keine den Betriebsablauf einschränkenden Festsetzungen zu treffen, werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Außenanlagen getroffen.

Lediglich zur Bundesstraße 480 und zur südlichen Straße werden insgesamt 11 Standorte zum Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich das Betriebsgelände zum öffentlichen Straßenraum optisch abgrenzt. Gleichzeitig führt dieses aber auch zu einer gestalterischen Aufwertung der Fläche. Die Richtlinien des Straßenbaulastträgers werden bei Anpflanzung der Bäume berücksichtigt. So weisen die Bäume einen ausreichenden Abstand zum Fahrbahnrand der Bundesstraße auf; außerdem werden die Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt.

Die Anregung der unteren Naturschutzbehörde, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die Pflanzung eines Gehölzstreifens festzusetzen, wird nicht umgesetzt, um langfristig Erweiterungsspielräume für weitere gewerbliche Entwicklungen nach Norden offen zu halten.

## **5 Sonstiges**

### **5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können 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 der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 Fax.: 02761/937520 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### **5.2 Altlasten**

Im Altablagerungs- und Altstandortverzeichnis des Hochsauerlandkreises bestehen Eintragungen für Teile des Plangebietes unter den Flächennummern 194517-3008 und 194517-3669.

Die Fläche 194517-3008 diente in der Vergangenheit als Klärschlammdeponie des Ruhrverbandes. Nach dem Rückbau der Deponie wurde in einer Gefährdungsabschätzung des Ruhrverbandes festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit zu erwarten sind. Darüberhinaus ist aufgrund des geringen Schadstoffpotentials in den verbliebenen Dammschüttmaterialien ein Einbau des Materials zur Einebnung des Umfeldes unbeschadet möglich.

Anhand von Luftbilddauswertungen wurde zur Fläche 194517-3669 festgestellt, dass der ehemalige Klärteichbereich in der Zeit um 1996 mit einer Mächtigkeit von 1 - < 3 m verfüllt worden ist. Über die genaue Zusammensetzung des Verfüllmaterials liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor. Im Zuge der Bebauung sind die Tragfähigkeit des Untergrundes und etwaig erforderliche Boden-Sanierungsmaßnahmen zu klären. Bedenken gegen die grundsätzliche Bebaubarkeit der ausgewiesenen Bauflächen ergeben sich nicht.

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0; Telefax: 0291/94-1140) unverzüglich zu informieren.

### **5.3 Bergbauliche Einwirkungen**

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; Telefax: 02961/794-108) zu verständigen. Es ist ein Sachverständiger einzuschalten.

# Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“

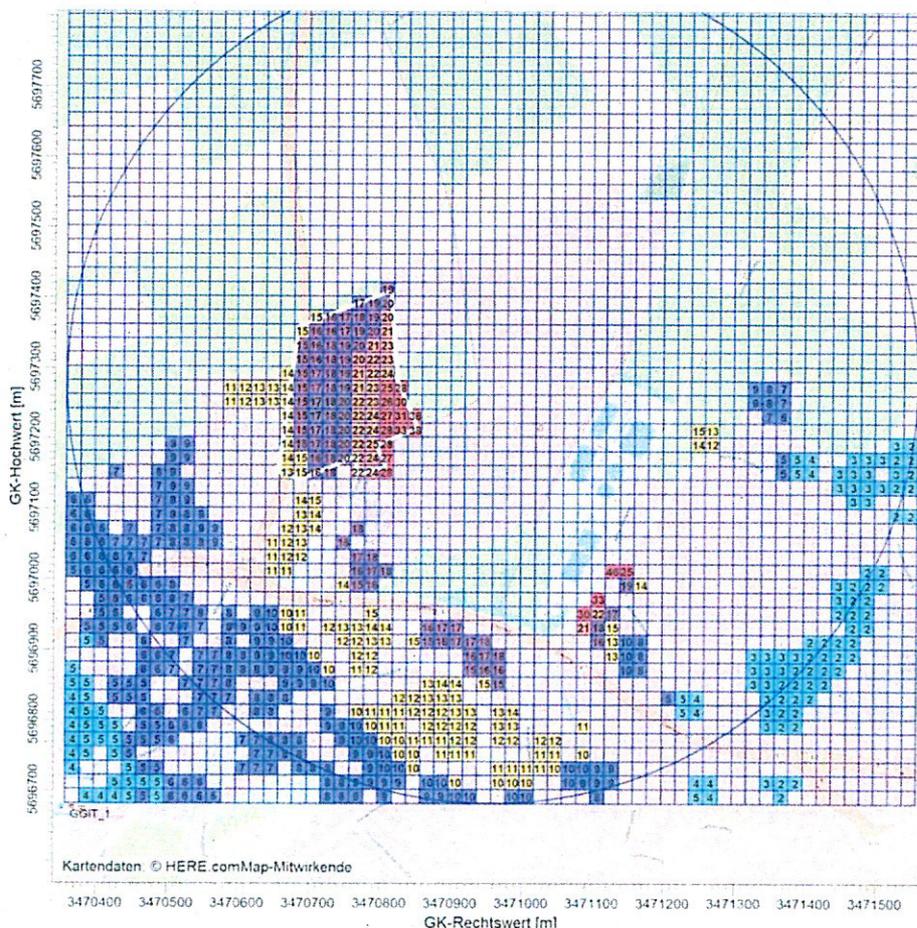
## 5.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zu geruchsemitterenden Betrieben, die sich alle östlich der Bundesstraße 480 befinden, ist auf den Immissionsschutz ein besonderes Augenmerk zu richten.

Durch die Sachverständigen Uppenkamp und Partner wurde im April 2018 eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen erarbeitet. Die Ergebnisse werden zur Beurteilung der Immissionen im Plangebiet herangezogen. Als maßgebliche Emittenten gingen folgende Nutzungen in die Untersuchung ein:

- Kompostierungsanlage der Fa. Lobbe,
- Gewerbeabfallsortierungsanlage der Fa. Lobbe,
- Wertstoffsortieranlage der Fa. Lobbe,
- das EBS-Ballenlager der Fa. Lobbe,
- Kläranlage Brilon des Ruhrverbandes,
- ein Tierhaltungsbetrieb.

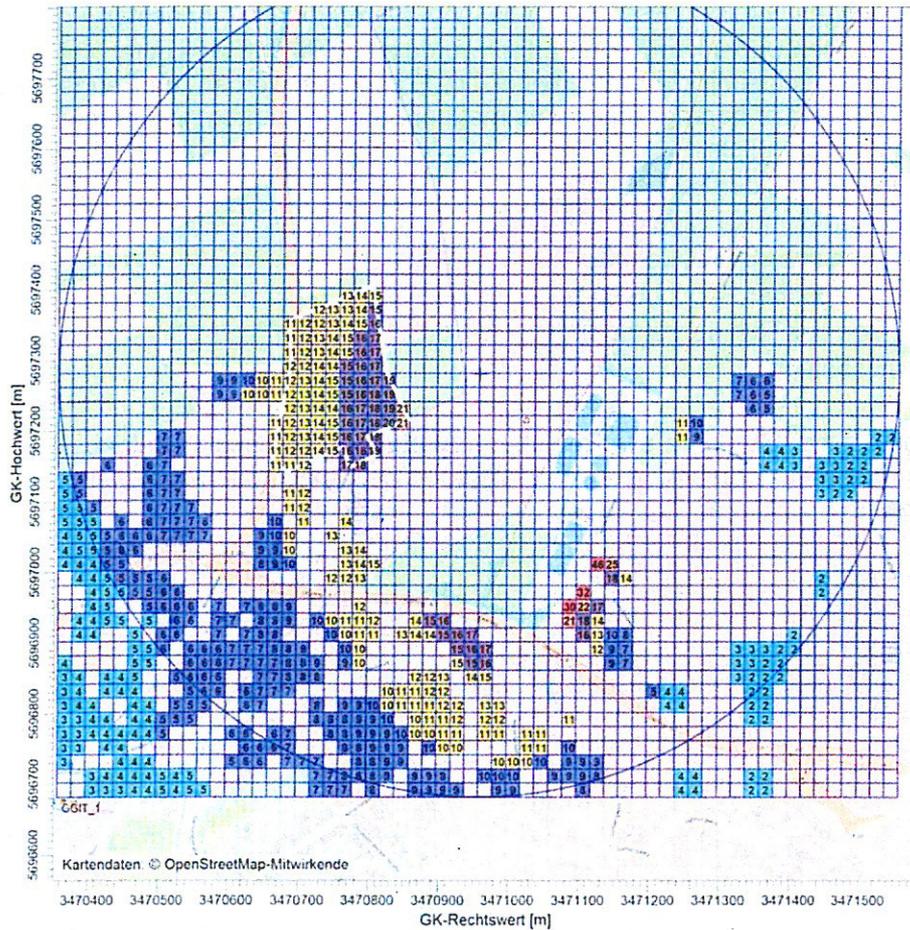
Bei einer Gesamtbelastung IGb durch alle Betriebe in **maximal** genehmigter Betriebsweise kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von 13% bis 38% auftreten.



Gesamtbelastung IGb durch alle Betriebe in max. genehmigter Betriebsweise in % der Jahresstunden, Seitenlänge: 20 m  
Abbildung aus: Geruchsimmissionsprognose für geplante Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplanes 129 „Streitfeld“ Stadt Brilon verursacht durch den genehmigten Betrieb benachbarter Geruch emittierender Anlagen, Uppenkamp und Partner, 27.04.2018; Auftraggeber: Stadt Brilon

## Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“

Bei einer Gesamtbelastung IGb durch alle Betriebe mit Firma Lobbe in **derzeitiger** Betriebsweise kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von 11% bis 21% auftreten.



Gesamtbelastung IGb durch alle Betriebe mit Fa. Lobbe in derzeit. Betriebsweise in % der Jahresstunden, Seitenlänge: 20 m  
Abbildung aus: Geruchsimmissionsprognose für geplante Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplanes 129 „Streitfeld“ Stadt Brilon verursacht durch den genehmigten Betrieb benachbarter Geruch emittierender Anlagen, Uppenkamp und Partner, 27.04.2018; Auftraggeber: Stadt Brilon

Das bedeutet, dass die in der GIRL angegebenen Immissionsrichtwerte für Gewerbe/Industriegebiete (15%) überschritten werden.

Diese Überschreitung basiert zum einen auf der Annahme, dass die Auslastung der Anlagen der Fa. Lobbe gem. den vorliegenden Genehmigungen 100% erreicht. Sie geht also vom „Worst Case“ aus. Realistisch erscheint aber eine wesentlich geringere Auslastung, so dass tatsächlich die dadurch verursachten Geruchsemissionen niedriger liegen, wenn sie gleichwohl auch die Mindestwerte überschreiten.

## Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“

Daher wird das Gewerbegebiet derart eingeschränkt, dass immissions-empfindliche Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden.

Des Weiteren erfolgt die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, dass im Plangebiet Räume oder Gebäudeteile, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, so mit einer Lüftungstechnik auszustatten sind, dass eine ausreichende Be- und Entlüftung mit geruchsfreier Frischluft gewährleistet ist. Dies kann durch den Einbau eines Lüftungsgerätes mit Aktivkohlefilter erreicht werden.

So kann gewährleistet werden, dass es trotz der rechnerischen Überschreitung der Richtwerte zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die vorgesehene Nutzung und zu keiner Beeinträchtigung kommt.

Angesichts der erheblichen Geruchsvorbelastung ist davon auszugehen, dass ihrerseits geruchsemitternde Betriebe im Plangebiet nicht zugelassen werden können. Da solche Ansiedlungen aber konkret auch nicht ins Auge gefasst werden, kann die Klärung den jeweiligen Genehmigungsverfahren anhand der geltenden Regelwerke überlassen werden.

Durch die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet kann es zu zusätzlichen Immissionen in Form von Lärm, Erschütterungen, Staub, Gerüchen in der Umgebung kommen. Angesichts des gewerblich geprägten Umfeldes bzw. des angrenzenden Außenbereiches besteht allerdings keine besondere Umgebungssensibilität. Die nächsten Wohngebäude finden sich westlich des Plangebietes an der Knippenbergstraße. Die Bauzeile dort liegt unmittelbar dem Bestandsbetrieb, dessen Erweiterung im Plangebiet vorgesehen ist, gegenüber. Die Einzelheiten können daher der Klärung im Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.

### **5.5 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln**

Den hier vorliegenden Unterlagen zufolge sind für das Plangebiet keine Bombenabwürfe oder Bodenkämpfe bekannt. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher unwahrscheinlich. Eine Garantie, dass sich im Plangebiet keine Bombenblindgänger oder sonstige Kampfmittel befinden, kann jedoch nicht gegeben werden. Treten bei Bodenarbeiten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Baustelle bis zum Eintreffen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu sichern und die Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02961 – 794-0) oder, falls diese nicht erreichbar ist, die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

### **5.6 Sicherheit des Verkehrs**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur B 480 dürfen von den zukünftigen Bauvorhaben keine Auswirkungen wie Rauch, Licht oder andere Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße gefährden. Gem. den Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht errichtet werden. In dieser Anbauverbotszone sind auch bauliche Anlagen, die für das Bestehen des Betriebes existenziell sind wie z.B. Feuerwehrezufahrten, nicht zulässig.

Die auf die B 480 ausgerichteten Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 40 m zum Fahrbahnrand der B 480 dürfen nur Name und Art des Betriebes beinhalten. Sie bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung / Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Werbeanlagen

## Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“

außerhalb des 40 m-Bereiches sind so zu gestalten, dass sie die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht auf sich ziehen (z.B. durch Blinken, Wechseln etc.)

Die Beleuchtung der straßennahen Bebauung bzw. auf dem Gelände sowie das Fassadenmaterial ist so zu wählen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgeschlossen ist.

### **6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Eingriff in Natur und Landschaft**

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB fordert für zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Oberste Priorität hat grundsätzlich die Vermeidung des Eingriffs.

Im Sinne einer zukunftsweisenden Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Flächen und der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet bereits um einen durch das gewerbliche Umfeld geprägten Bereich handelt, sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes vor den o.g. Zielen sekundär. Diese bedeutet, dass das öffentliche Interesse der Bereitstellung gewerblicher nutzbarer Flächen an geeigneten Standorten überwiegt.

Der damit verbundene Eingriff ist daher durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen / vertraglichen Regelungen zu kompensieren.

Der Kompensationsumfang sowie die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt. Diese werden im folgenden Kapitel konkret benannt.

### **7 Umweltbericht / Umweltbelange**

Für dieses Bauleitplanverfahren wurde gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

#### Grundstruktur des Untersuchungsgebietes

Die Plangebiete liegen im Bereich der Briloner Hochfläche, nördlich der Ortslage von Brilon-Stadt, Hochsauerlandkreis, Regierungsbezirk Arnsberg.

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“ sowie das Plangebiet der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon. Weiterhin werden die angrenzenden Flächen schutzgutspezifisch in die Betrachtung einbezogen. Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet von seiner Lage angrenzend an Gewerbebetriebe der Stadt Brilon im Osten, Süden und Westen der Plangebiete. Zudem grenzen die Plangebiete an die Bundesstraße B 480 an. In nördliche Richtung schließen sich weitläufige Ackerflächen an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst den westlichen, ehemaligen Klärteich sowie die Straße „Ostring“ und dazwischen liegende Grünlandflächen. Die ehemaligen Klärteiche werden von teils versiegelten oder teilversiegelten Flächen, Lagerflächen sowie Brachflächen mit krautiger Vegetation sowie in Teilbereichen auch von Gehölzaufwuchs

## Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“

(Haselnuss, Feldahorn) geprägt. Das Plangebiet des Flächennutzungsplanes umfasst ausschließlich den westlichen Klärteich mit südlich angrenzenden Grünlandflächen.

Die Plangebiete liegen nicht im Bereich von Schutzgebieten oder schutzwürdigen Bereichen. Auswirkungen auf Schutzgebiete oder schutzwürdige Bereiche werden nicht erwartet.

### Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“ in Verbindung mit der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche und Boden und Landschaft führen wird, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen und damit Lebensräumen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von noch natürlichen Böden einhergeht. Das Landschaftsbild wird durch die Veränderung der Landschaftsgestalt nachhaltig verändert. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft, Menschen und Wasser sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

#### Schutzgut Menschen

Im Bereich der Plangebiete werden die in der GIRL angegebenen Immissionsrichtwerte für Gewerbe- und Industriegebiete überschritten. Im Gewerbegebiet werden daher immissionsempfindliche Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen/-gebäude ausgeschlossen.

Des Weiteren erfolgt die Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB, dass im Gewerbegebiet Räume oder Gebäudeteile, die dem dauernden Aufenthalt von

## Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“

Menschen dienen, so mit einer Lüftungstechnik auszustatten sind, dass eine ausreichende Be- und Entlüftung mit geruchsfreier Frischluft gewährleistet ist. Dies kann durch den Einbau eines Lüftungsgerätes mit Aktivkohlefilter erreicht werden.

### Schutzgut Tiere

#### **Häufige und verbreitete Vogelarten**

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

#### **Planungsrelevante Tierarten**

- Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten im Rahmen der Baufeldfreimachung hat die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutrevierbesetzung (März bis September) zu erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

### Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf die Plangebiete zu beschränken. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Des Weiteren sind die festgesetzten, großkronigen Laubbäume anzupflanzen.

### Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder

## Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“

überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich in den Plangebieten zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

### Kompensationsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf des Eingriffs in den Naturhaushalt beträgt 26.793 Biotoppunkte. Für den externen Ausgleich wird festgesetzt, dass auf einer Teilfläche von 15.594,00 m<sup>2</sup> der Grundstücke Gemarkung Brilon, Flur 21, Flurstücke 251/204 und 341/204 folgende Maßnahmen durchzuführen sind:

- Freistellung der Klippen
- Umwandlung des Fichtenbestandes in jungen Laubwald aus heimischen, bodenständigen Gehölzen, naturnahe Gestaltung des Waldrandes

Die Maßnahmen wurden bereits durchgeführt und sind über das Ökokoonto ID Nr. BR.2.99.008 beim Hochsauerlandkreis registriert. Die genaue Lage der externen Ausgleichsfläche ergibt sich aus der Darstellung auf der Planurkunde.

### Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

## 8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Betriebe „Paul Witteler GmbH & Co.KG“ und „Lastwagen Vermiet Service Witteler GmbH“ an der Möhnestraße in Brilon bedürfen zur Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestandes dringend einer Betriebserweiterung. Da im direkten Anschluss trotz jahrelanger Bemühungen keine Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen, wurden die ehemaligen Flächen des Ruhrverbandes (ehemalige Klärteiche Streitfeld) zu diesem Zweck erworben.

Das Ausweichen auf Flächen in Paderborn ist derzeit der einzige Ausweg, der aber die Sicherheit des wirtschaftlichen Betriebs in Brilon gefährdet. Somit besteht aus betrieblichen Gründen Handlungsnotwendigkeit, um eine sonst zwingend notwendige Verlagerung des Betriebs nach Paderborn zu vermeiden.

## 9 Monitoring

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Brilon in Verbindung mit den Fachbehörden. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Diese Umweltbeobachtung wird von der Stadt in Verbindung mit den Fachbehörden während der laufenden Verwaltung vorgenommen und konzentriert sich insbesondere auf die in Kap. 7 genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Aufgestellt:

LOHMANN von ROSENBERG ARCHITEKTEN

Stadt Brilon

BRILON DRESDEN KÖLN

Kapellenstraße 25

Der Bürgermeister

59929 Brilon im Juli 2021

Brilon, den 15.07.2021

Eckhard Lohmann, Dipl.-Ing. Architekt

Dr. Christof Bartsch

**Anlage 1**

**Verkehrsabschätzung B-Plan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“**

**Anlage 2**

**Gefährdungsabschätzung des Ruhrverbandes**