

**Stadt Brilon**



**Bebauungsplan  
Brilon-Stadt Nr. 129 a  
Gewerbegebiet „Streitfeld“**



**Zusammenfassende Erklärung**

**gemäß § 10 a BauGB**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Verfahrensablauf.....	3
2. Ziel der Aufstellung.....	4
3. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	6
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung .....	9
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	10

## **1. Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 die **Aufstellung des Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“** und parallel dazu die Aufstellung der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich der Kernstadt beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 15.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 27.08.2020 und der derzeitigen Gesundheitslage (Corona-Pandemie) durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 durchgeführt. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zur **frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) Satz 1 i.V.m. § 2 (2) BauGB wurden ihnen die Vorentwürfe der Planunterlagen am 29.12.2020 zur Unterrichtung und Äußerung zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.02.2021 gebeten.

Die in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Bedenken und Anregungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und ein Offenlegungsentwurf erstellt.

Daraufhin erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.05.2021 die **öffentliche Auslegung** der Planunterlagen mit ihren Bestandteilen und Anlagen/Gutachten gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021.

Die **Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 (2) i.V.m. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.05.2021 um Stellungnahme zu den ihnen zugesandten Planunterlagen bis zum Ende der Offenlegungsfrist gebeten.

In seiner Sitzung am 15.07.2021 hat der Rat der Stadt Brilon nach Beratung und Abwägung der Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren den Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“ als Satzung beschlossen.

## **2. Ziel der Aufstellung**

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

Zur Stärkung Brilons als Gewerbebestandort 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 Kernstadt, 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.

**Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“ der Stadt Brilon  
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB -**

---

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.

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

Parallel zu dieser Aufstellung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 129 a erfolgt die 103. Änderung des Flächennutzungsplans. Die beiden Planverfahren werden gemäß § 8 (3) BauGB parallel durchgeführt.

### **3. Berücksichtigung der 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 (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:

##### o **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 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.

##### o **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.

o **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.

o **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 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.

o **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 Ökokonto 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

#### 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

##### *Frühzeitige Beteiligung*

Im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen in der Zeit zwischen dem 04.01.2021 bis 05.02.2021 hat die Verwaltung den interessierten Bürgern die beiden Bauleitplanentwürfe vorgestellt und erläutert. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Ergebnis und über die Auslegung hinaus wurden seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben.

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche und redaktionelle Hinweise. Die fachlichen Hinweise bezogen sich insbesondere auf die folgenden Themen: Brandschutz, Wasserwirtschaft, Belange der Natur und Landschaft.

Die Anregungen wurden soweit wie möglich berücksichtigt und in die Planunterlagen zur Offenlegung eingearbeitet.

##### *Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung*

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden im Rahmen der Offenlegung keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 129 a abgegeben.

Auch im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Behördenbeteiligung wurden von den betroffenen **Behörden** keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die vorgetragenen Anregungen betrafen in erster Linie fachliche und redaktionelle Hinweise, die im Wesentlichen in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln sind.

Daraufhin hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 15.07.2021 den Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“ als Satzung beschlossen.

## **5. 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.

---

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“ beigelegt.

Aufgestellt:

LOHMANN von ROSENBERG ARCHITEKTEN  
Kapellenstraße 25  
59929 Brilon

Stadt Brilon  
Am Markt 1  
59929 Brilon

im Juli 2021

Brilon, den 27. Juli 2021

Eckhard Lohmann  
Dipl.-Ing. Architekt

Dr. Christof Bartsch  
Bürgermeister