



Begründung
zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 b
„Erweiterung Streitfeld“

Entwurf
16.01.2024

I BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	2
2 Lage des Geltungsbereichs	4
3 Darstellung in übergeordneten Planungen / Fachplanungen	5
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
5.7 Starkregenhinweise.....	14
6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Eingriff in Natur und Landschaft.....	15
7 Umweltbericht / Umweltbelange.....	15
8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	15
9 Monitoring.....	16

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 17.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 109. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich der Kernstadt, Bereich „Erweiterung Streitfeld“ und zur parallelen Neuaufstellung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 129 b „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.

Veränderte Anforderungen an den LKW-Verkehr haben die Ziele für die Nutzung der Fläche des bestehenden B-Plans 129 a „Streitfeld“ beeinflusst. Der Klimawandel und die dadurch erforderlich werdenden Umstellungen der Energieträger für Fahrzeuge erreichen nun auch den LKW-Bereich. Der Bedarf an kurzfristig notwendig werdenden und sich weiter entwickelnden LKW-Tankstellen für Elektro- und in der weiteren Sicht Wasserstoffantrieben verlangt hier einen völlig neuen Flächenbedarf mit längeren Aufladestandzeiten. Wegen ihrer Nähe zur elektrischen Energieversorgung (u. a. Umspannwerk) sowie die verkehrstechnisch optimale Lage ist diese Fläche besonders geeignet für eine innovative Tankstelle als Ergänzung und Erweiterung des vorhandenen Mobilitätsunternehmens

Das Plangebiet umfasst zusätzlich zu dem bestehenden B-Plan 129 a „Streitfeld“ (Gemarkung Brilon, Flur 8, Flurstück 470, 487 und 492) nun auch die sich nördlich anschließenden Flurstücke 143, 144 (teilweise) und 142 (teilweise).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist vorgesehen, im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon eine ca. 0,56 ha große „Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung -Abwasser-“ in eine gleichgroße „Gewerbliche Baufläche“ umzuwandeln. Parallel dazu wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 129 b „Erweiterung Streitfeld“ ein -GE- Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1,88 ha befindet sich in der Kernstadt, östlich der Möhnestraße. Es ist verkehrsgünstig an der unmittelbar westlich vorbeiführenden B 480 gelegen und liegt nördlich der Straße Ostring im Bereich der ehemaligen Klärteiche des Ruhrverbandes. Im Norden wird die Fläche von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, die östliche Grenze bildet der zweite Teil der ehemaligen Klärteichfläche, an die wiederum das Firmengelände eines Ver- und Entsorgungsbetriebes angrenzt.

Parallel hierzu befindet sich der Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 148 „Möhnestraße“ in Aufstellung. Dieser befindet sich westlich der B 480 und dient der dringend erforderlich gewordenen Erweiterung des zentralen Betriebsstandortes des Mobilitätsunternehmens.

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 Kernstadt, Bereich „Streitfeld“ gefasst, die aber bisher nicht zum Abschluss

Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 b „Erweiterung Streitfeld“

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 die Errichtung notwendig gewordener LKW-Tankstellen für Elektro- und in der weiteren Sicht auch Wasserstoffantriebe.

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 gerichtet worden.

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 im Jahr 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 in Teilen des Plangebietes 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.

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 b 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 142 (teilweise), 144 (teilweise), 143, 470, 487 und 492 und ist insgesamt ca. 1,88 ha groß.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 141 in der Flur 8, Gemarkung Brilon
- Im Osten durch die fiktiv nach Norden verlängerte Flurstücksgrenze zwischen 470 und 507 und die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 507, 506, 486 und 490 in der Flur 8, Gemarkung Brilon
- Im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 493 und 486 in der Flur 8, Gemarkung Brilon
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 476, 475, 356, 355 und 354 in der Flur 8, Gemarkung Brilon

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

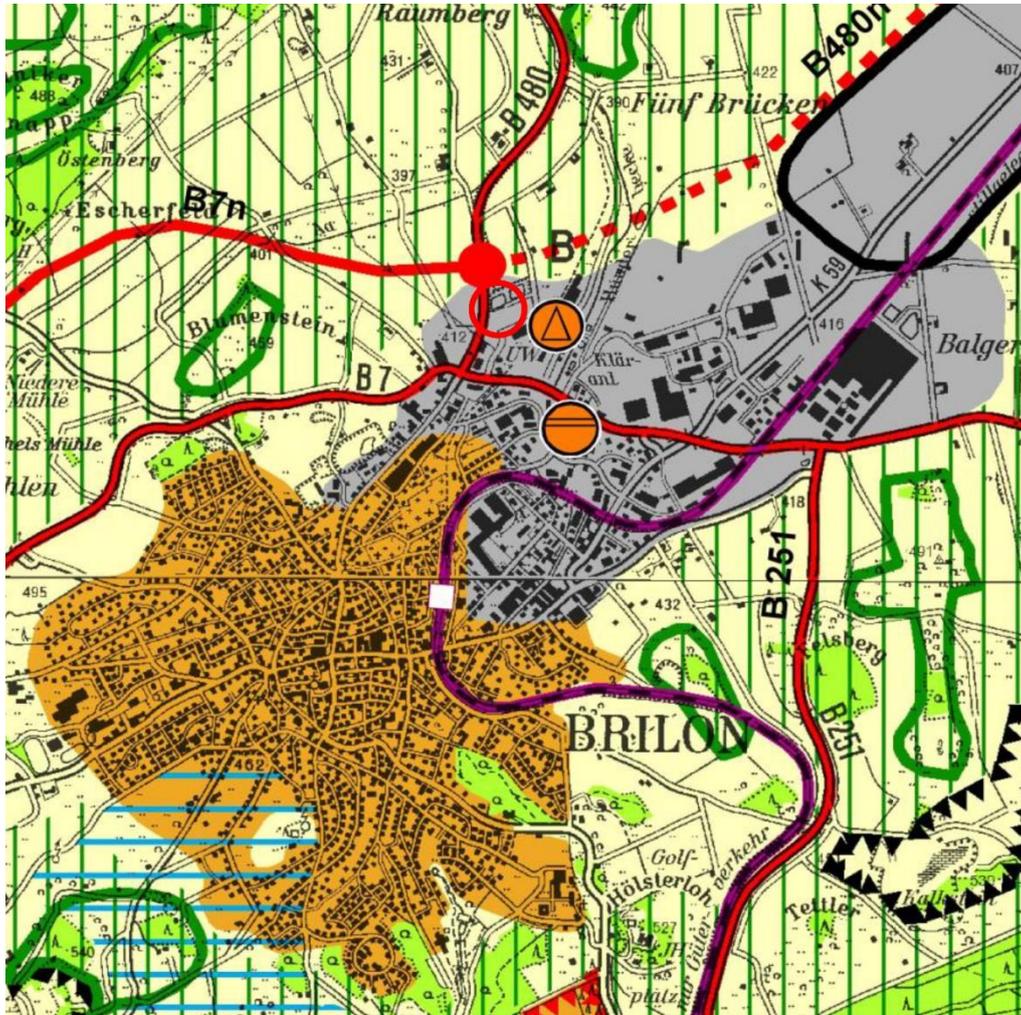


Das Plangebiet im Luftbild (© Geo-Server HSK, gis.hochsauerlandkreis.de)

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

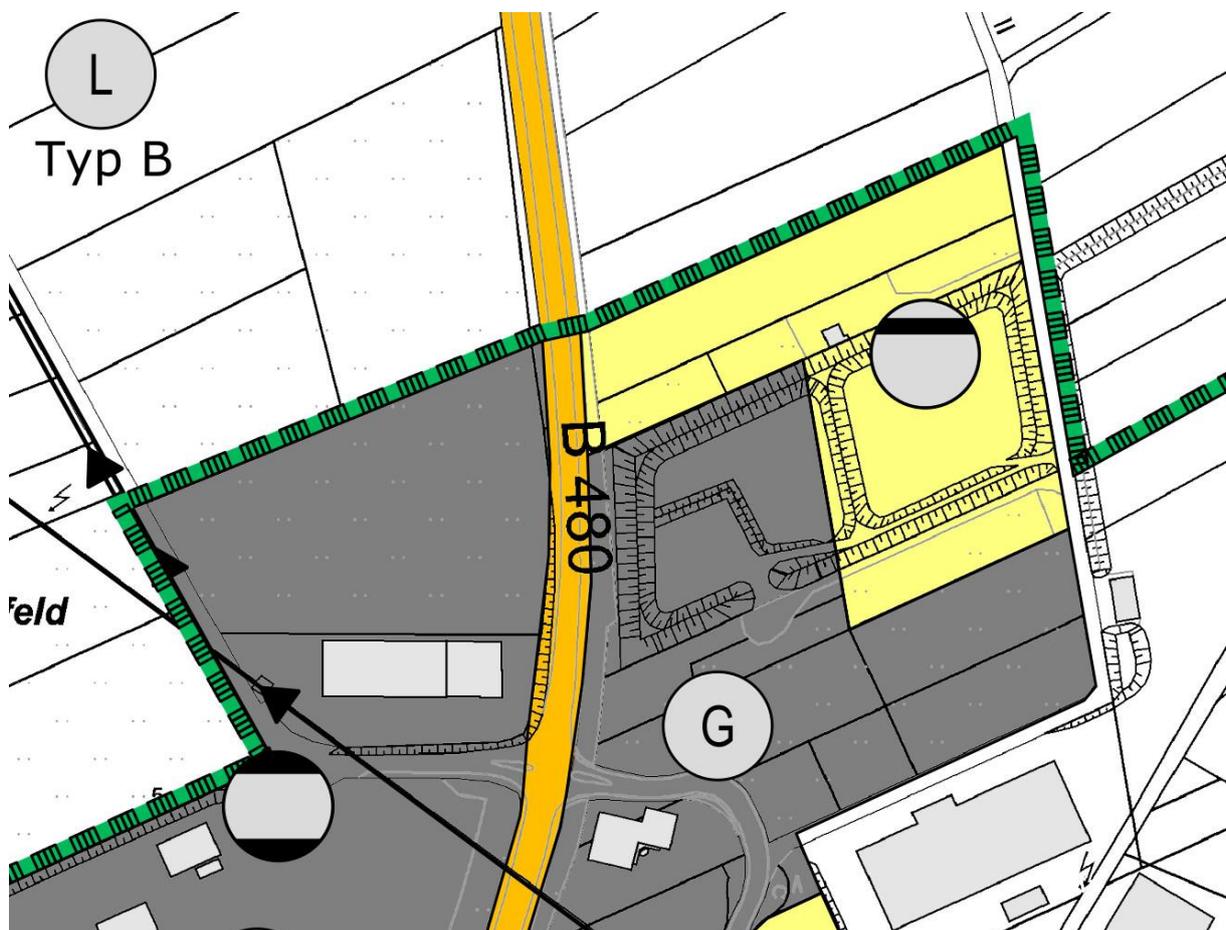
Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon ist der südliche Bereich des Plangebiets als „Gewerbliche Baufläche“ festgelegt.

Der nördliche Bereich ist als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen gem. § 5 (2) Satz 4 BbauG, hier: Abwasser“ festgelegt.

In diesem Bereich befindet sich der Flächennutzungsplan aktuell in Bearbeitung:

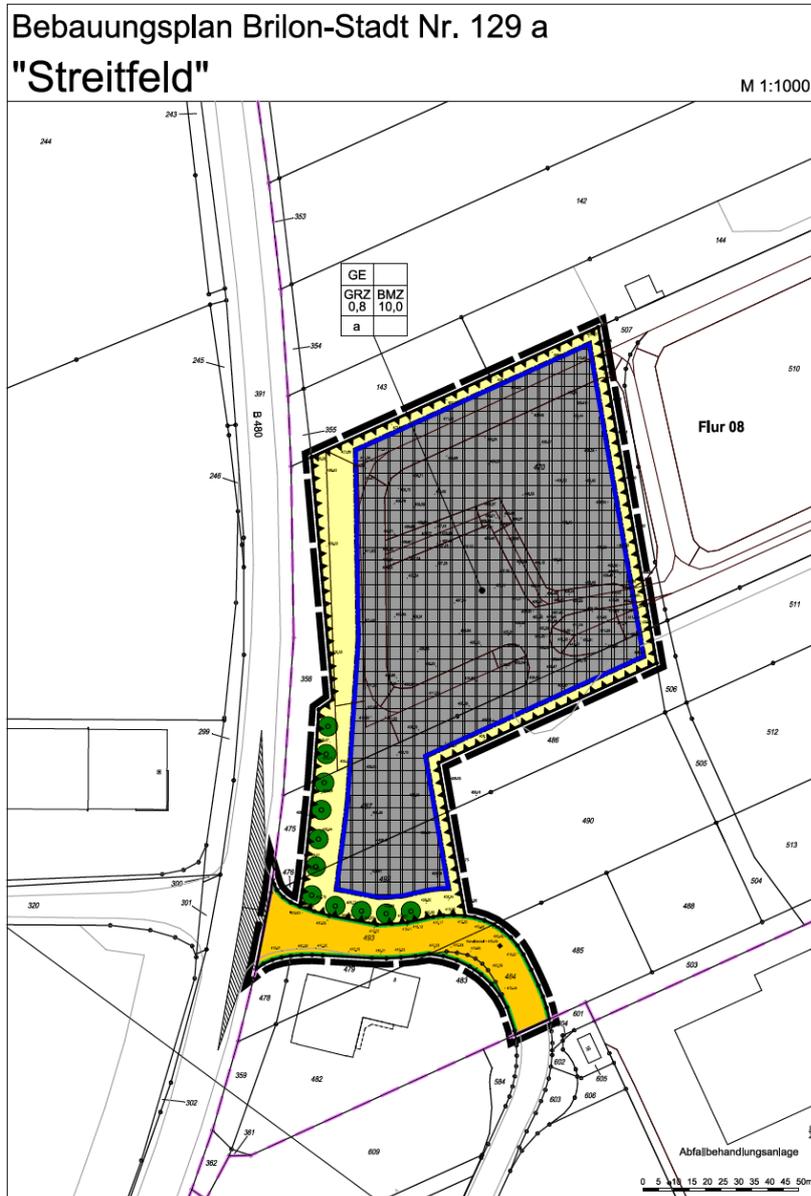
Die Fläche in der Gemarkung Brilon, Flur 8 mit den Flurstücken 142 (teilweise), 144 (teilweise) und 143 ist als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen“ festgelegt und soll im Zuge der 109. Änderung des Flächennutzungsplans in eine gleichgroße „Gewerbliche Baufläche“ umgewandelt werden.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“ umfasst bereits einen Großteil des neuen Plangebietes, sodass der hier in Aufstellung befindliche Bebauungsplan lediglich eine geringfügige Erweiterung darstellt.



Planausschnitt aus dem Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“

4 Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die hier getroffenen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des B-Plans Nr. 129 a „Streitfeld“, der mit diesem B-Plan überplant wird.

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 Geruchsmissionen 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 für Teile des Plangebietes die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, dass für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, bauliche und/oder technische Vorkehrungen getroffen werden müssen, die die Einhaltung der Geruchsmissionsrichtwerte (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 Gewerbebetreiber 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.

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.

Für die benachbarten Planungen B-Pläne Brilon Nr. 129 b „Erweiterung Streitfeld“, Nr. 148 „Möhnestraße“ und Nr. 149 „Gewerbegebiet westlich der Hunderbecke“ liegt die Verkehrsabschätzung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen mit Stand September 2023 vor. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die relevanten Knotenpunkte der Umgebung (B 480/Ostring, B 7/Ostring und Kreisverkehrsplatz B 480/ B 7/ Möhnestraße und Ostring/ B 7) und

Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 b „Erweiterung Streitfeld“

das weitere Straßennetz unter Berücksichtigung des Ausbauszustandes grundsätzlich zur Abwicklung der zusätzlichen Verkehrsmengen geeignet sind.

Die Wasserversorgung ist bereits gesichert.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück vollständig versickert werden. Eine Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers wurde durch das Büro RP Geolabor und Umweltservice GmbH nachgewiesen. Dieser Bericht ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im Rahmen der Bauausführung zu beantragen. Somit ist dem § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) 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 in ausreichender Menge bereitgestellt werden.

4.4 Grünordnung

Die baulich nicht genutzten Flächen werden mit Rasenflächen, Bepflanzungen und Versickerungsflächen gestaltet.

Um hier keine den Betriebsablauf einschränkenden Festsetzungen zu treffen, werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Auf § 8 Abs. 1 BauO NRW wird hingewiesen.

Lediglich zur Bundesstraße 480 und zur südlichen Straße werden insgesamt 23 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.

Eine Eingrünung nach Norden und Osten ist nicht erforderlich, da hier der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Brilon Nr. 149 „Gewerbegebiet westlich der Hunderbecke“ anschließt.

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

5.2 Altlasten

Im Altablagungs- 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. Darüber hinaus ist aufgrund des geringen Schadstoffpotentials in den verbliebenen Dammschüttmaterialien ein Einbau des Materials zur Einebnung des Umfeldes unbeschadet möglich.

Anhand von Luftbildauswertungen 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.

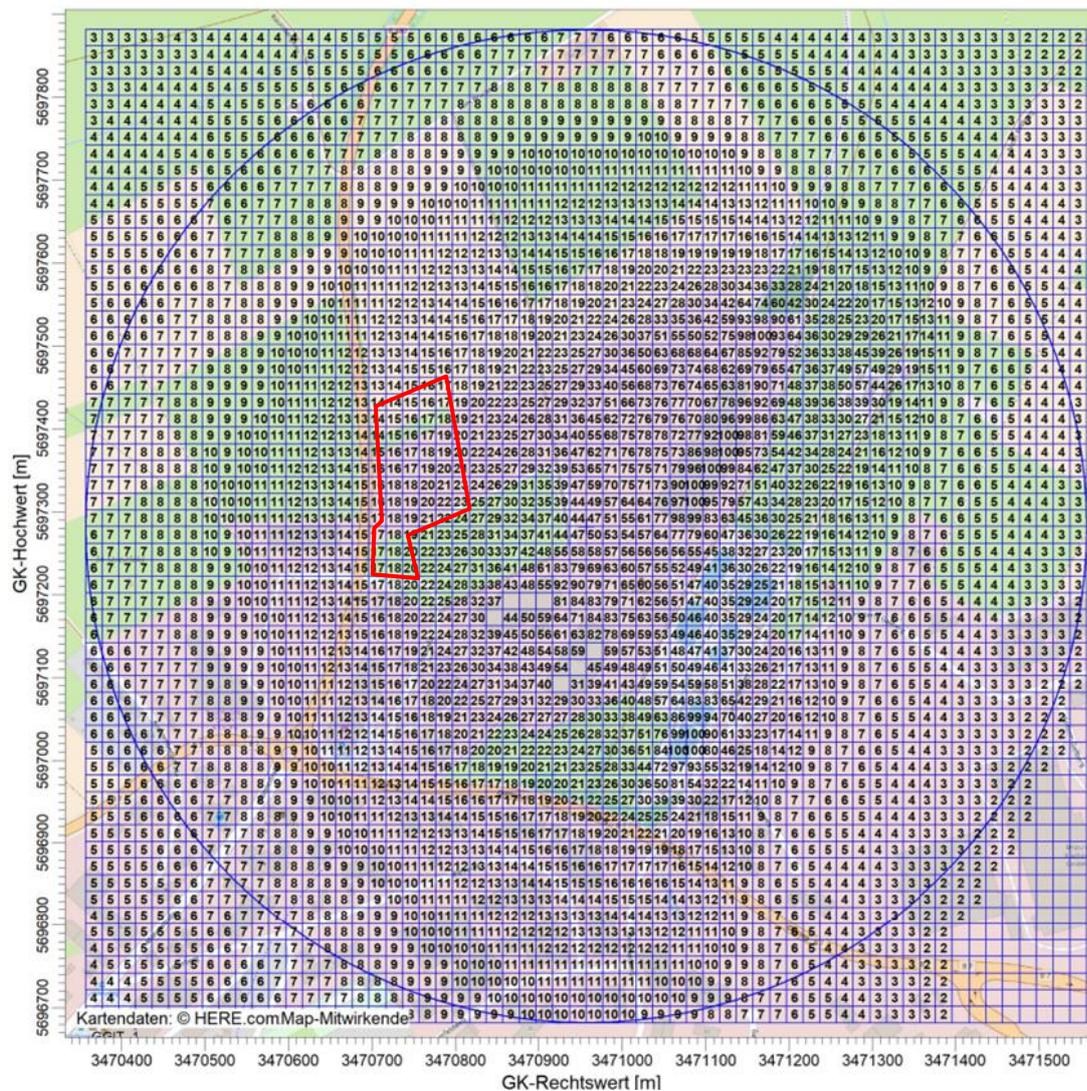
5.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zu geruchsemitternden 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.

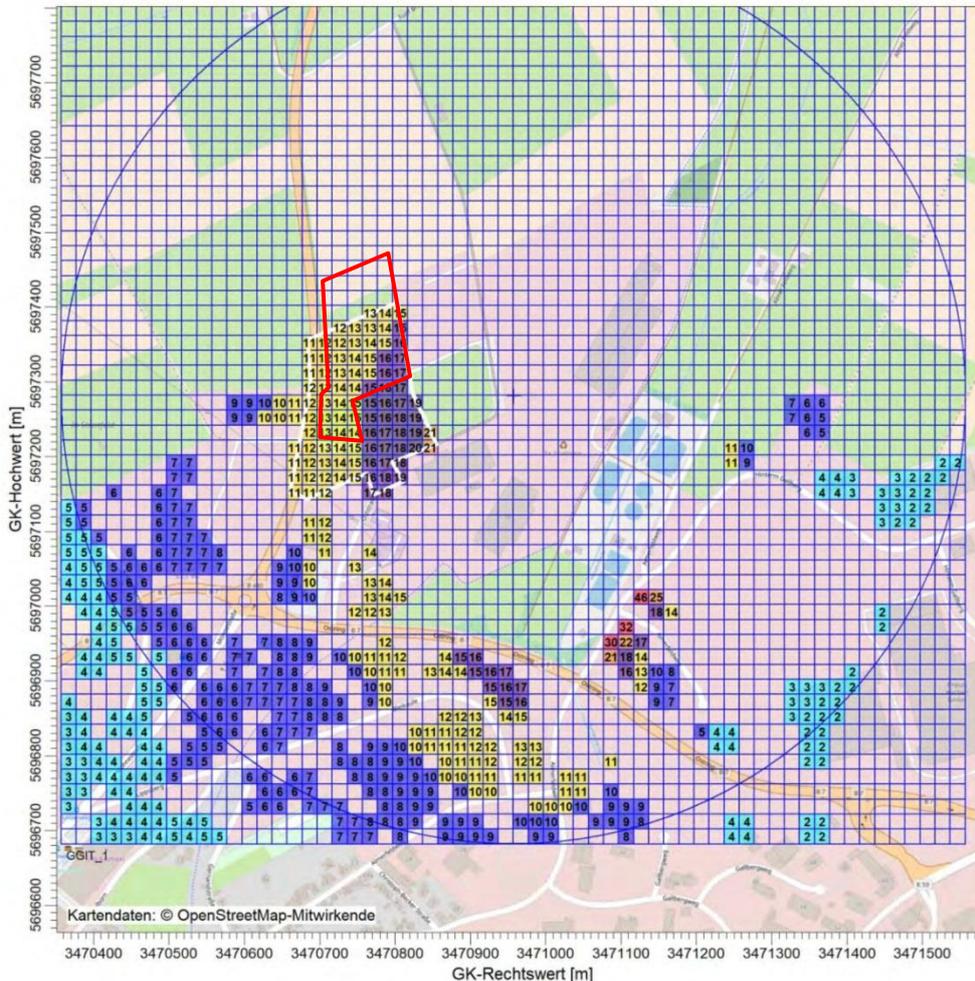
Bei einer Gesamtbelastung IGb durch alle Betriebe in **maximal** genehmigter Betriebsweise kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von 14% bis 24% auftreten.



Gesamtbelastung IGb durch alle Betriebe in max. genehmigter Betriebsweise in % der Jahrestunden, 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 b „Erweiterung 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 12% bis 17% 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.

Daher wird das Gewerbegebiet derart eingeschränkt, dass immissionsempfindliche Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden.

Des Weiteren erfolgt die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, dass in Teilen des Plangebietes 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 geruchsemittierende 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 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 Bebauung bzw. auf dem Gelände sowie das Fassadenmaterial ist so zu wählen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgeschlossen ist.

5.7 Starkregenhinweise

In der Starkregenkarte des Landes NRW ist unter folgendem Link <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte> erkennbar, dass das Plangebiet bei Starkregenereignissen durch Oberflächenwasser kaum beeinträchtigt wird.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist darauf zu achten, dass die Ableitung des Niederschlagswassers schadlos erfolgen kann.

6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Eingriff in Natur und Landschaft

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB fordert für zu erwartende Eingriffe 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. Der externe Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Brilon, Flur 21, Flurstücke 251/204 und 341/204 durch die Maßnahmen „Freistellung von Klippen“ und „Entwicklung eines jungen Laubwaldes“ festgesetzt. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und sind als Ökokonto ID Nr. BR.2.99.008 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises registriert. Neben den Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden mit den Maßnahmen auch die verloren gegangenen besonders fruchtbaren Böden kompensiert.

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.

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.

Veränderte Anforderungen an den LKW-Verkehr haben die Ziele für die Nutzung der Fläche beeinflusst. Der Klimawandel und die dadurch erforderlich werdenden Umstellungen der Energieträger auch für Fahrzeuge erreichen nun auch den LKW-Bereich. Hersteller und Kunden im Verkauf- und Vermietgeschäft verlangen die mittelfristige Umstellung auf Elektrobetrieb. Auch der Bedarf an kurzfristig notwendig werdenden und sich weiter entwickelnden LKW-Tankstellen für Elektro- und in der weiteren Sicht Wasserstoffantrieben muss gedeckt werden. Deshalb besteht hier ein völlig neuer Flächenbedarf mit längeren Aufladestandzeiten. Wegen ihrer Nähe zur elektrischen Energieversorgung (u. a. Umspannwerk) sowie die verkehrstechnisch optimale Lage ist diese Fläche besonders geeignet für eine innovative Tankstelle als Ergänzung und Erweiterung des vorhandenen Mobilitätsunternehmens.

Da durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 a „Streitfeld“ schon ein Großteil der Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, stellt der hier begründete Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 129 b „Erweiterung Streitfeld“ nur eine geringfügige Erweiterung dar.

Das Ausweichen auf Flächen in Paderborn ist derzeit die einzige Alternative, die 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 im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Aufgestellt:

LOHMANN ERHALTUNG ENTWICKLUNG

Kapellenstraße 25

59929 Brilon

Stadt Brilon

Der Bürgermeister

Brilon, Januar 2024

Brilon, den xx.xx.2024



Eckhard Lohmann

Dipl.-Ing. Architekt

Dr. Christof Bartsch

Anlagen:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 129 b „Erweiterung Streitfeld“ in Verbindung mit der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon
Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Februar 2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 129 b „Erweiterung Streitfeld“ in Verbindung mit der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon
Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Februar 2023
- Verkehrsabschätzung B-Pläne Brilon Nr. 129 b „Erweiterung Streitfeld“, Nr. 148 „Möhnestraße“, Nr. 149 „Gewerbegebiet westlich der Hunderbecke“
Zacharias Verkehrsplanungen, September 2023
- Immissionsschutz-Gutachten
Uppenkamp und Partner, April 2018
- Bericht / Dokumentation zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
RP Geolabor und Umweltservice GmbH, Juni 2023