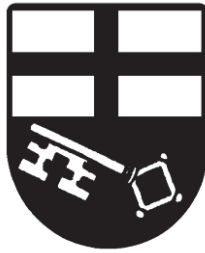


Stadt Brilon



**Begründung zum
Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 108
„Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg“
nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens
gem. § 214 (4) BauGB**

Verfahrensstand Satzungsbeschluss 01.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	1
1.1 Zweck und Ziele des Bebauungsplanes	1
1.2 Planungsvorgaben	3
1.2.1 Gebietsentwicklungsplan	3
1.2.2 Flächennutzungsplan.....	4
1.2.3 Bebauungspläne.....	4
1.2.4 Landschaftsplanung	4
1.2.5 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie	5
1.2.6 Forstliche Planung	5
1.2.7 Wasserwirtschaftliche Planungen	5
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....	5
2. Lage des Plangebietes.....	8
2.1 Räumliche Lage	8
2.1.1 Zentralörtliche und verkehrsgeographische Einbindung.....	8
2.1.2 Naturräumliche Lage	9
2.1.3 Lage im Stadtgebiet.....	10
2.2 Topographie	11
2.3 Gegenwärtige Nutzungen und Naturausstattung	12
3. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	13
4. Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.1.1 Hinweise zur Zulässigkeit von Vorhaben und Anlagen.....	19
4.1.1.1 Allgemein zulässige Anlagen.....	19
4.1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Anlagen.....	20
4.1.1.3 Sonstige Anlagen, Vorhaben und Nutzungen	21
4.2 Maß der baulichen Nutzung	22
4.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksfläche	25
4.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze	26
4.4.1 Flächen für Nebenanlagen	26
4.5 Verkehrsflächen	27

4.6	Versorgungsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	30
4.6.1	Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	30
4.6.2	Wasserversorgung und Löschwasserversorgung	32
4.6.3	Stromversorgung	32
4.6.4	Erdgasversorgung	33
4.6.5	Fernmeldeversorgung	33
4.6.6	Abfallentsorgung und Bodenschutz	34
4.6.7	Immissionsschutz	35
4.7	Grünflächen	37
4.8	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses	38
4.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	39
4.9.1	Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft	41
4.9.2	<u>Flächen</u> zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	41
4.9.3	<u>Maßnahmen</u> zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	41
4.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	43
4.10.1	Anpflanzungen auf den Ausgleichsflächen	43
4.10.2	Anpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen	43
4.11	Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Baugestaltung	44
5.	Nachrichtliche Übernahmen	46
5.1	Flächen für die Wasserwirtschaft	46
6.	Hinweise	47
6.1	Denkmalpflege	47
6.2	Kampfmittelrückstände und Blindgänger	47
6.3	Belange der Wehrbereichsverwaltung West	47
	Anhang	49
	Anhang A.4.1/ A	49
	Anhang A.4.1/ B	53

1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 108 "Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg" setzt sich zusammen aus:

- der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 108 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, d.h. dem eigentlichen Bebauungsplan Nr. 108
- und
- der Planzeichnung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Nr. 108 "Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg".

In der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes Nr. 108 werden Zweck und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt.

Ferner werden in der Begründung die Festsetzungen und Darstellungen nach § 9 BauGB erläutert bzw. durch Hinweise und Anmerkungen ergänzt.

Entsprechendes trifft auf die Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu.

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplanes umfaßt ferner den mit dem "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001" eingeführten **Umweltbericht**.

1.1 Zweck und Ziele des Bebauungsplanes

Nach § 1 BauGB besteht die Aufgabe der Bauleitplanung darin, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 bezweckt die Ausweisung eines Baugebietes, das der Unterbringung industrieller bzw. gewerblicher Nutzungen dient.

Dieses geschieht vor dem Hintergrund vorliegender Baugesuche und im Hinblick auf eine zukunftsorientierte und vorausschauende Baulandbewirtschaftung der Stadt Brilon.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 soll eine 24,2 ha große Fläche als Industriegebiet (GI), in Teilbereichen auch Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

In Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. auf der Ebene des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen. Der Bebauungsplan bildet somit die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 108 konkretisieren sich in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die unter Punkt 4 der Begründung dargelegt werden.

In besonderem Maße wird durch die Festlegung von Art (Punkt 4.1) und Maß (Punkt 4.2) der baulichen Nutzung, sowie Bauweise und Baugrenzen (Punkt 4.3) das Ziel der Ausweisung eines industriell-gewerblichen Siedlungsschwerpunktes erreicht.

Darüber hinaus werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Eine Konkretisierung der nach § 9 Abs. 1a BauGB und im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB getroffenen Festsetzungen erfolgt vor allem im beigefügten **Landschaftspflegerischen Begleitplan**.

Der überwiegende Ausgleich der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 eintretenden Eingriffsfolgen wird im Geltungsbereich des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vorgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll überwiegend eine bauliche Nutzung erfolgen. Aus diesem Grund und aus Gründen einer nur verhältnismäßig geringen ökologischen Aufwertbarkeit des gewerblich zu nutzenden Standortes konzentrieren sich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hier auf eine Minderung der Eingriffsfolgen.

Mit der Novellierung des Umweltrechtes durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. 2001, Teil I, Seite 1950) und die Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 (BGBl. 2001, Teil I, Seite 2350) ist für das vorliegende Planverfahren eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** zu erstellen.

Dabei ist die Umweltverträglichkeitsprüfung eine in das Planverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planvorhaben; sie beschränkt sich dabei auf verfahrensrechtliche Anforderungen im Vorfeld der Sachentscheidung.

Sie strukturiert die Sammlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, gibt jedoch nicht vor, mit welchem Gewicht die betroffenen Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Sie erfordert keine neuen Untersuchungsverfahren und Bewertungskriterien, vielmehr sind der allgemeine Kenntnisstand und die allgemein anerkannten Prüfungsmethoden zu berücksichtigen, die auch sonst für Planungsentscheidungen einschlägig sind.

Die zentrierte Prüfung der Umweltauswirkungen trägt dazu bei, dass die Umweltbelange mit dem Gewicht zur Geltung kommen, das ihnen bei einer Gesamtschau auch gebührt.

Im Zentrum der Betrachtungen steht der **Umweltbericht**, in dem der Anlaß der Planung, eine Beschreibung des Vorhabens, Angaben zum Standort, der Umfang des Vorhabens, der Bedarf an Grund und Boden, insbesondere die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, die Beschreibung der Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen, die Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens, sowie die Darstellung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten, ggf. die Kurzdarstellung der eventuell bestehenden technischen Lücken und fehlende Kenntnisse und ferner eine Zusammenfassung der Angaben zu treffen ist.

Der Umweltbericht erfaßt die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Mensch
 - Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
 - Boden, Wasser sowie Luft und Klima
 - Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- wie deren Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wie des Landschaftspflegerischen Begleitplanes aus formalen Gründen der Begründung des Landschaftspflegerischen zugeordnet.

1.2 Planungsvorgaben

Nachfolgend sollen die wesentlichen Vorgaben der Raumordnungsplanung sowie sonstiger zu berücksichtigender Fachplanungen dargelegt werden, sofern sie für die beabsichtigte verbindliche Bauleitplanung "Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg" bedeutsam sind.

1.2.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - TA Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - ist das Plangebiet als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ dargestellt. Die nordwestlich anschließenden Flächen sind als Gebiet für flächenintensive Großvorhaben gemäß Landesentwicklungsplan dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes trifft der GEP - mit Ausnahme der genannten Darstellung - keine weiteren Flächen- bzw. Funktionszuweisungen.

Im Sinne des Gebietsentwicklungsplanes, Ziel 15 "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche" (vgl. Kapitel 3.2 des GEP) „(ist) zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben (...) ein ausreichendes Flächenangebot durch die Bauleitplanung zu sichern. Den Entwicklungsschwerpunkten kommt eine besondere Funktion bei der Ausweisung großflächiger, konzentrierter Gewerbeflächen zu.“

Gemäß GEP „(ist es) für die wirtschaftliche Entwicklung des Plangebietes (des GEP, Anmerk.) von großer Bedeutung, daß grundsätzlich alle Gemeinden (- demzufolge auch die Stadt Brilon -, Anmerk.) funktionsgerechte Gewerbeflächen in einer am gemeindlichen Bedarf orientierten Größenordnung bauleitplanerisch sichern.“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 konkretisiert gewissermaßen die Zielsetzung des Gebietsentwicklungsplanes auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung.

Der GEP fordert des weiteren, daß die im GEP für gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehenen Bereiche durch die gemeindliche Planung nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dieses „dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht“.

Die im GEP dargelegte Flächenbilanz billigt der Stadt Brilon gewerbliche und industrielle Erweiterungsreserven im Umfang von 33 ha auf der Ebene des Gebietsentwicklungsplanes bis zum Jahr 2005 zu.

Vorhandene Flächennutzungsplanreserven bestanden zur Zeit der Gebietsentwicklungsplanaufstellung in einer Größenordnung von 15 ha.

Diese Gewerbeflächenreserven sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch weitgehend ausgeschöpft, daher wurde durch die 45. Flächennutzungsplanänderung mit Hinblick auf die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 eine teilweise Übernahme der gewerblichen Flächenzuweisung des GEP in die Planungsebene des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Die gemeindliche Zielsetzung zur bedarfsorientierten Industriegebietsausweisung entspricht somit auch der Zielsetzung des GEP.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Vor Wirksamwerden der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes war die Plangebietsfläche als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Mit der erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes stellt sich das entsprechende Gebiet als gewerbliche Baufläche im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar.

Im vorbereitenden Bauleitplanverfahren wurde die Standortprüfung für die gewerbliche Weiterentwicklung im Bereich des Kernortes Brilon bereits abgehandelt. Der Standort "Nehdener Weg" liegt für die industrie-gewerbliche Fortentwicklung der Gemeinde somit fest.

1.2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 lag bislang kein Bebauungsplan vor. Die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 36 und Nr. 92 betreffen die gewerblich genutzten Flächen im Südosten und Süden des Bebauungsplanes Nr. 108.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 erfolgt südlich des Nehdener Weges die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107. Ehedem war in diesem Bereich die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehen.

Nunmehr ist in diesem Bereich gleichfalls die Ausweisung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO vorgesehen.

1.2.4 Landschaftsplanung

Die Ebene des Landschaftsrahmenplanes wird durch den Gebietsentwicklungsplan (GEP) abgedeckt.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes trifft der GEP - mit Ausnahme der Darstellung des Gebietes als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich - keine Flächen- bzw. Funktionszuweisungen - auch nicht zugunsten des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Für den Planbereich besteht kein Landschaftsplan.

Im Zuge der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte die Ausarbeitung „Landschaftsplanerischer Grundlagen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon zur Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich nordwestlich des Nehdener Weges nordöstlich von Brilon.“

Auf die Ergebnisse der Planung wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan, insbesondere in der Begründung eingegangen.

Im Plangebiet, wie auf den unmittelbar angrenzenden Flächen bestehen keine nach § 62 Landschaftsgesetz NW (LG NW) zu schützenden Biotope.

Im Näherungsbereich des Plangebietes besitzt lediglich der Talraum der Hunderbecke den Status eines nach § 62 Abs. 1 Nr. 1 LG NW geschützten Biotops.

Nach § 62 Abs. 1 „(sind) Maßnahmen und Handlungen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung der genannten Biotope führen können, (...) verboten.“

Im Zuge des Ausgleichs der Eingriffsfolgen werden landschaftspflegerische Regelungen für einen Teilbereich des Talraumes der Hunderbecke getroffen und im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzt.

1.2.5 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Der Geltungsbereich des Plangebietes unterliegt keinen Schutzbestimmungen nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete).

Von der geplanten Ausweisung der Kalkkuppen bei Brilon als FFH-Gebiet (DE 46 17 303) ist auch das nähere Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 108 nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete sind aufgrund der Entfernung vom Plangebiet nicht zu befürchten.

1.2.6 Forstliche Planung

Waldflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 nicht vorhanden.

Forstliche Planungsvorhaben sind von der Gewerbegebietserweiterung nicht berührt.

1.2.7 Wasserwirtschaftliche Planungen

Das Plangebiet deckt sich im Bereich der östlich gelegenen Teilflächen mit dem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet „Briloner Kalkmassiv“ - Schutzzone III.

Aus der Schutzgebietsausweisung abzuleitenden Vorgaben und Ausschlüsse werden unter Punkt 4.8 „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB eingehender dargestellt.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 umfaßt die folgenden Grundstücke:

Stadt Brilon, Flur 9,

hier die Flurstücke: 131 (teilweise), 141 (teilweise), 253/1, 343 (teilweise), 450, 800, 801, 815 (teilweise), 818, 819, 1158, 1166

Stadt Brilon, Flur 10,

hier die Flurstücke: 68 (teilweise), 75, 77, 78, 79, 142, 143, 156, 157, 159, 176 (teilweise), 178, 184, 185, 187, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205 (teilweise), 206 (teilweise), 224 (teilweise), 226 (teilweise), 226 (teilweise)

Der Bebauungsplan umfaßt eine Bruttobaufläche von ca. 24,0011 ha und unterteilt sich wie folgt:

Die Nettobaufläche (geplante Grundstücksflächen) umfaßt ca. 19,9140 ha.

Die Nettobaufläche läßt sich in überbaubare Flächen und die nicht überbaubaren Flächen untergliedern.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO weist zusammengefaßt eine Flächengröße von ca. 17,7171 ha auf.

Die nicht überbaubare Fläche umfaßt dementsprechend 2,1969 ha.

Damit nimmt die überbaubare Fläche einen Anteil von ca. 73,82 % an der Gesamtflächen des Bebauungsplanes ein.

Bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche (Nettobaufläche) besitzt die überbaubare Fläche im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO einen Anteil von ca. 88,97 %.

Tatsächlich bebaut werden kann aufgrund der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ein Anteil von 80 % der Grundstücksflächen, dieser Anteil umfaßt eine Fläche von 15,9312 ha.

Durch die getroffene Festlegung der überbaubaren Flächen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO kann die Ausschöpfung der Grundflächenzahl von 0,8 grundsätzlich erfolgen.

Der Anteil der Verkehrsfläche nimmt ca. 2,5033 ha ein.

Der Anteil der Fläche, auf denen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB erfolgen werden, beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 ca. 1,3560 ha.

Die betreffenden Flächen werden in das Eigentum der Stadt Brilon übergehen.

Die im Westen des Plangebietes gelegene Grünfläche umfaßt eine Größe von 0,2278 ha.

Tabellarische Zusammenstellung

Nettobaufläche	199.140 qm	82,97 %
Verkehrsfläche	25.033 qm	10,43 %
Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. 25 a BauGB	13.560 qm	5,65 %
Grünfläche	2.278 qm	0,95 %
Gesamtfläche	240.011 qm	100 %
überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO	177.171 qm	73,82 %
nicht überbaubare Grundstücksfläche	21.969 qm	9,15 %
Nettobaufläche	199.140 qm	82,97 %
bebaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,8	159.312 qm	66,38 %

2 Lage des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

2.1.1 Zentralörtliche und verkehrsgeographische Einbindung

Die Stadt Brilon liegt im östlichen Teil des Sauerlandes ca. 25 km östlich von Arnsberg und ca. 35 km südlich von Paderborn. Teile des Stadtgebietes liegen an der Landesgrenze zu Hessen.

Nächstgelegene oberzentrale Orte sind:

- Paderborn: 35 km
- Kassel: 65 km
- Siegen: 75 km
- Hamm: 72 km

Unter verkehrsgeographischen Gesichtspunkten sind folgende Rahmenbedingungen maßgeblich:

Nahegelegene Autobahnanschlüsse sind:

- BAB 44 (Dortmund - Kassel), Anschlußstellen Meerhof, Büren und Erwitte/
Anröchte
- BAB 33 (Richtung Paderborn und Bielefeld), Anschlußstelle Wünnenberg-Haaren
(Autobahndreieck)

Folgende Bundesstraßen stellen die überörtliche und regionale Verbindung her:

- B 7 (Warburg - Arnsberg)
- B 251 (Korbach - Brilon)
- B 480 (Paderborn - Winterberg)

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 108 wird über den Nehdener Weg (K 59) erschlossen.

Die K 59 bindet das Plangebiet an die B 7 bzw. an die B 480 und an die B 251 an.

Es ist beabsichtigt, den Knotenpunkt K 59 / Plangebieterschließung (Hauptsammelstraße) als Kreisverkehr auszubauen.

Eine spätere Fortführung der Hauptsammelstraße im Geltungsbereich des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 108 in nördliche Richtung würde die direkte Anbindung des gewerblichen Standortes an die geplante B 480 neu eröffnen.

Bei den Bahnverbindungen verfügt der Bereich Kernstadt nicht mehr über einen Anschluß beim Personenverkehr. Erhalten geblieben ist im Bereich der Personenbeförderung lediglich der Anschluß des Stadtgebietes über den Bahnhof Brilon-Wald.

Beim schienengebundenen Güterverkehr ist eine Nutzung der südlich des Nehdener Weges verlaufenden Bahntrasse gegeben. Damit besteht gleichfalls eine mittelbare Anbindung des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 108 an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG.

Es ist jedoch davon auszugehen, daß die schienengebundene Verkehrserschließung für die Anbindung des Plangebietes keine Bedeutung hat.

2.1.2 Naturräumliche Lage

Die Stadt Brilon liegt im nordöstlichen Teil des Sauerlandes, das dem Süderbergland zugeordnet wird. Das Sauerland wird im Norden durch die Hellwegbörden begrenzt, der sich nach Norden die Westfälische Tieflandsbucht anschließt.

Im Westen grenzt der Naturpark Arnsberger Wald an das Stadtgebiet. Im Osten liegt der Naturpark Diemelsee an der Schwelle zu Waldeck, einem Teil des Hessischen Berglandes.

Topographische Eigenarten des Sauerlandes als Teil des Rumpfgebirges des Rheinischen Schiefergebirges sind die ausgedehnten Faltungen alter Sedimentgesteine mit Vorkommen kristalliner Kerne und vulkanischen Einlagen einerseits sowie die starke Zertalung durch jüngere Hebungen andererseits.

Im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Brilon erreichen die Bergrücken Höhen um 400 bis 450 m über NN. Südlich des Stadtgebietes erheben sich die Anhöhen bis auf 796 m über NN (Hoher Eimberg).

Im Bereich der Briloner Hochfläche dominiert auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen die ackerbauliche Nutzung.

Die geologischen Verhältnisse im Norden und Osten der Kernstadt, d.h. so auch im Planungsraum werden in besonderem Maße durch das Vorkommen von Massenkalken des Oberdevon größerer Mächtigkeit bestimmt.

Ausgehend von den geologischen Verhältnissen dominieren im Planungsraum in Abhängigkeit von den kleinräumig wechselnden Standortbedingungen wie Ausgangsgesteinen, Grundwasserstand, Hangexposition usw. in erster Linie Braunerden mit Übergängen zu Podsol-Braunerden, Pseudogleyen und stellenweise auch Rankern. Der Bodenentwicklung liegen Bodenarten zugrunde, die weitgehend durch feinsandige bis schluffige Lehme, häufig mit grusig-steinigen Bestandteilen geprägt werden.

Die klimatische Verhältnisse werden in besonderem Maße durch das Relief und die Randlage zu Westfälischen Tieflandsbucht bestimmt.

Am nördlichen Rand der Mittelgebirgsschwelle gelegen, ist der mildernde atlantisch beeinflusste Charakter der Westfälischen Bucht noch deutlich erkennbar. Dennoch liegen die Temperaturen ca. 2° C unter den Durchschnittstemperaturen der Westfälischen Bucht.

Bedingt durch das in südlicher Richtung ansteigende Relief des Landschaftsraumes gehen die Niederschläge als Steigungsregen nieder. Im Vergleich zur Westfälischen Bucht und zum östlich angrenzenden Hessischen Bergland liegen die Niederschläge im Raum Brilon im Jahresmittel ca. 250 bis 300 mm über denen der genannten Regionen.

2.1.3 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 "Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg" grenzt an das durch den Bebauungsplan Nr. 36 vom 30.08.1985 rechtskräftig gewordene Industriegebiet Nehdener Weg im Nordosten von Brilon.

Der Bebauungsplan Nr. 36 erstreckt sich sowohl nördlich als auch südlich des Nehdener Weges, wobei der Schwerpunkt auf den nördlich des Nehdener Weges befindlichen Flächen liegt.

Südlich des Nehdener Weges besteht mit dem Holzfaserplattenwerk eine weitere ausgedehnte industrielle Ansiedlung.

Die vorgesehene Erweiterung des bestehenden gewerblich-industriellen Siedlungsschwerpunktes deckt sich somit mit den bestehenden Planungsüberlegungen zur Konzentration von Industrie und Gewerbe im Nordosten der Kernstadt.

Die Erweiterung des Industriegebietes am Nehdener Weg fügt sich damit in das bestehende Siedlungsgefüge ein.

Die Entwicklung eines industriell-gewerblichen Schwerpunktes greift des weiteren die auf der Ebene des Gebietsentwicklungsplanes getroffenen Vorgaben, zur Verwirklichung eines Gebietes für flächenintensive Großvorhaben gemäß Landesentwicklungsplan auf.

So ist auf der Planungsebene des Gebietsentwicklungsplanes im Osten von Brilon sowohl nördlich als auch südlich des Nehdener Weges ein insgesamt ca. 220 ha großes Areal für die Ansiedlung flächenintensiver Großvorhaben vorgesehen.

Im näheren Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich die Kläranlage und die Kompostieranlage, beide im Westen im Talraum der Hunderbecke gelegen.

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Die Wirtschaftsgebäude unterliegen heute einer gewerblichen Nutzung mit Schwerpunkt im Bereich von Dienstleistungsangeboten (Servicebetrieb).

Das eigentliche Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

In nördlich gelegenen Teilbereichen befindet sich ein Gartenbaubetrieb mit Betriebsgebäuden und einem Wohngebäude. Darüber hinaus verfügt der genannte Betrieb über ein ihm zugeordnetes Baum-schulquartier im Norden des Betriebsgeländes.

Der Betrieb führt neben der Anzucht von Gartenkulturen und der Aufschulung von Ziergehölzen auch Dienstleistungen im Sinne des Garten- und Landschaftsbaus durch.

Nähere Angaben, insbesondere zum bestehenden Gartenbaubetrieb und zur östlich gelegenen ehemaligen Hofstelle, werden auch unter Punkt 4.1 "Art der baulichen Nutzung" getroffen.

2.2 Topographie

Die topographischen Verhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 zeichnen sich aus durch die Hangexposition des überwiegenden Geländes in südöstliche Richtung.

In Höhe des Nehdener Weges werden Höhen um 413,5 m über NN erreicht, während im Bereich des Wirtschaftsweges an der nördlichen Grenze das Gelände mit ca. 428,0 m über NN seinen höchsten Punkt erreicht.

Die im Westen der Haupteinschließung gelegenen Plangebietsflächen fallen in westliche Richtung zum Talraum der Hunderbecke ab.

Das Gelände erstreckt sich hier von Höhen um 411,00 m über NN bis auf eine Höhe von ca. 423,50 m über NN im Bereich der Haupteinschließung des Plangebietes.

Während die Hangneigung im Bereich der östlich der Haupteinschließung gelegenen Flächen ein Böschungsverhältnis von ca. 1:18 (Steigung von 2,50°) bis 1:60 (Steigung von 0,75°) aufweist, sind im Nordwesten des westlich gelegenen Planteils Hangneigungen bis 1:12 (Steigung von 3,65°) anzutreffen.

Grundsätzlich bestehen im östlich der Haupteinschließung gelegenen Plangebiet wesentlich günstigere Bedingungen für die Errichtung flächenintensiver und höhengleicher Gebäude und Anlagen.

Unter Berücksichtigung einer möglichen Zuteilung des Industriegebietes an Gewerbetreibende, sollen die östlich der Haupteinschließung gelegenen Plangebietsflächen vor allem größeren Gewerbeansiedlungen vorbehalten bleiben, da die Hangexposition in diesem Bereich geringere Höhenunterschiede aufweist.

Die westlich der Haupteinschließung liegenden Plangebietsflächen sollen in erster Linie Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, die Baukörper geringerer Flächenausdehnung errichten werden.

Das vorhandene Relief sollte u. a. auch aus Gründen des Erosionsschutzes weitgehend erhalten werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Gleichwohl ist ein Massenausgleich der anfallenden Bodenmassen anzustreben.

2.3 Gegenwärtige Nutzungen und Naturlausstattung

Eine eingehende Erläuterungen der ökologischen Bestandssituation im Plangebiet wie im Bereich der angrenzenden Flächen wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgenommen.

Das Plangebiet wird entsprechend der vorherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes gegenwärtig noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Acker- und Grünlandbewirtschaftung nimmt dabei etwa gleiche Flächenanteile ein. Stellenweise wurden einzelne Grundstücke aus der Bewirtschaftung genommen.

Neben der landwirtschaftlichen Nutzung liegen im Plangebiet ferner die nachfolgend aufgeführten Nutzungen bzw. Biotopstrukturen vor:

- Im Osten des Plangebietes besteht ein gartenbaulich genutztes Grundstück, das von einer Lebensbaumhecke umgrenzt wird.
- Entlang von Wirtschaftswegen bestehen lückenhafte Feldgehölze und Heckenbestände.
- Saumbereich unterschiedlicher Artenzusammensetzung und Ausbildung bilden, gleichfalls entlang der vorhandenen Wirtschaftswegen gelegen, die Grenzbiootope zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Säume zählen in der Regel zu den Flurstücken der Wirtschaftswegen.
- Die Wirtschaftswegen, im engeren Sinne hier als zumeist befestigte Verkehrsflächen verstanden, gewährleisten die Erschließung der gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Darüber hinaus bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 Gebäude unterschiedlicher Nutzung. Im wesentlichen konzentrieren sich die Gebäude im Sinne eines nach § 35 BauGB privilegierten Vorhabens auf den Gartenbaubetrieb im Nordosten des Plangebietes. Hier bestehen ein Wohngebäude sowie Betriebsgebäude.

3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 108 gründet sich auf den nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I Seite 2141 ber. 1998 I Seite 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. Teil I Seite 3762) m. W. v. 01.01.2002

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1124) (BGBl. III 213-1-2)

PlanzV '90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW 2000, Nr. 18, S. 256)

Abstandserlaß: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Runderlaß des Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. 2001, Teil I, Seite 1950, veröffentlicht 02.08.2001)

Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 (BGBl. 2001, Teil I, Seite 2350, veröffentlicht 19.09.2001)

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I Seite 2994)

LG NW: Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen - Landschaftsgesetz - in der Fassung vom 21.07.2000

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (in der zur Zeit gültigen Fassung)

4. BImSchGV: 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung - Neufassung vom 17.03.1997 (BGBl. I S. 5049, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.1997 (BGBl. I Seite 545)

4 Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch - BauGB und Baunutzungsverordnung - BauNVO

Im folgenden gilt:

Textliche Festsetzungen sind **fett** hervorgehoben.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 bzw. § 9 BauNVO)

Entsprechend der bereits unter Punkt 1.1 getroffenen Angaben beabsichtigt die Stadt Brilon durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 die industrielle Nutzung im Nordosten der Kernstadt auszuweiten.

Zu diesem Zweck sollte die gemäß Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Plangebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 108 nach der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO festgesetzt werden.

Im Zuge der 1. Auslegung der Planunterlagen ergingen seitens des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt, der Landwirtschaftskammer Meschede und aus der Richtung der betroffenen Anwohnerschaft Bedenken im Hinblick auf die uneingeschränkte industrielle Nutzung im Geltungsbereich des geplanten Industriegebietes.

Unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes ergibt sich insbesondere für den im Geltungsbereich des Plangebietes liegenden Gartenbaubetrieb ein besonderes Schutzbedürfnis im Hinblick auf bestehenden Wohnnutzungen aber auch Wirtschaftsgüter.

Die sich aus dem vorbeugenden Immissionsschutz ergebenden Einschränkungen der baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zielen ab auf:

- einen Schutz der Wohnnutzung im Bereich des Gartenbaubetriebes vor Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstigen Immissionen.
- einen Schutz der Wohnnutzungen im Bereich der östlich des Plangebietes angrenzenden ehemaligen Hofstelle von den zuvor benannten Immissionen.
- den Schutz der bestehenden Wirtschaftsgüter und wirtschaftlichen Werte vor Wertverlust bzw. Wertminderung im Bereich des Geländes des Gartenbaubetriebes und somit der Verhinderung einer durch die Bauleitplanung erzwungenen Nutzungsaufgabe oder wesentlichen Nutzungserschwerung

Auf Grund des dargelegten Schutzbedürfnisses ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Differenzierung nach der Art der baulichen Nutzung, hier insbesondere nach der Immissionswirksamkeit der baulichen Nutzungen.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltfachamt Lippstadt wurde das Plangebiet in drei Teilbereiche mit einer jeweils unterschiedlich hohen Immissionswirksamkeit differenziert.

A)

Im Nahrungsbereich zum Gartenbaubetrieb bzw. zu der landwirtschaftlichen Hofstelle wird die vormals zulässige Nutzung im Sinne eines Industriegebietes zurückgenommen.

Die entsprechenden Flächen östlich der geplanten Haupteinfahrtsstraße werden gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

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

Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Mit der Beschränkung der Art der baulichen Nutzung auf eine gewerbliche Nutzung sind erheblich belästigende Gewerbebetriebe bzw. Produktionsformen, die im Industriegebiet zulässig wären, ausgeschlossen. Der Ausschluß umfaßt sämtliche erhebliche belästigende Immissionsarten, wie Lärm-, Schadstoff-, Geruchsmissionen wie sonstige Immissionen wie Licht, Strahlung sowie Erschütterungen.

B)

Die sich dem geplanten Gewerbegebiet (GE) westlich zunächst anschließenden Flächen werden bezüglich ihrer ehemals vorgesehenen uneingeschränkten industriellen Nutzungsmöglichkeit gleichfalls zurückgenommen bzw. eingeschränkt. Die Festsetzung eines uneingeschränkten Industriegebietes (GI) entfällt.

Die entsprechenden Flächen westlich der zukünftigen Haupteinfahrtsstraße werden gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO als Industriegebiet mit Einschränkung (GI b, I-IV) festgesetzt.

Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Dabei unterscheiden sich Gewerbe- und Industriegebiete im wesentlichen durch den Grad der Störungen.

Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

Ausnahmsweise können gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begrenzung der nach § 9 BauNVO ansonsten uneingeschränkten industriellen Art der baulichen Nutzung:

Im Gl b (I-IV) sind Betriebe, die in der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW vom 02.04.1998 in den Abstandsklassen I bis IV geführt werden nicht zulässig.

Mit der Beschränkung der Art der baulichen Nutzung im betreffenden eingeschränkten Industriegebiet sind im Grundsatz industrielle Nutzungen zulässig. Um die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gärtnereibetrieb) bzw. im Näherungsbereich des Plangebietes zu schützen, wird auch hier eine Einschränkung der gesamten Bandbreite im Grundsatz zulässiger industrieller Nutzungen vorgenommen.

Ausgeschlossen sind Betriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW. Die betreffenden Betriebe müssen einen Abstand von:

- 1500 m im Fall der Abstandsklasse I
- 1000 m im Fall der Abstandsklasse II
- 700 m im Fall der Abstandsklasse III

sowie

- 500 m im Fall der Abstandsklasse IV

zu reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten aufweisen, um beim bestimmungsgemäßen Betrieb der vorhandenen emittierenden Anlagen einen ausreichenden Abstand sicherzustellen.

Der Ausschluß umfaßt sämtliche erhebliche belastigende Immissionsarten, wie Lärm-, (Luft-) Schadstoff-, Geruchsimmissionen wie sonstige Immissionen wie Licht, Strahlung (auch Wärme) sowie Erschütterungen und ähnliche Erscheinungen.

Belastigungen und Störungen erfassen in der Regel Immissionen und Emissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 und Abs. 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Aus dem darlegten Zusammenhang folgert, dass Betriebe:

- der Abstandsklasse V (Mindestabstand 300 m)
- der Abstandsklasse VI (Mindestabstand 200 m)
- und
- der Abstandsklasse VII (Mindestabstand 100 m)

im Geltungsbereich des beschriebenen eingeschränkten Industriegebietes - Gl b (I - IV) zulässig sind.

Die zulässigen Betriebe sind im Anhang A.4.1/ A aufgeführt.

Gleichfalls sind auch jene Betriebe im eingeschränkten Industriegebiet zulässig, die nicht in der Abstandsliste 1998 genannt werden, sofern deren Errichtung - auf Grund der von ihnen ausgehenden "nicht erheblichen Belastigung" nicht ohnehin im Geltungsbereich eines Gewerbegebietes (GE) erfolgen sollte.

Ausgenommen sind im Industriegebiet sowie im Industriegebiet mit Einschränkung - Gl b (I - IV) auch Betriebe, die auf Grund ihrer bestehenden oder möglichen sehr hohen Immissionswirksamkeit, d.h. der von ihnen ausgehenden Störungen oder möglichen Gefährdungen als privilegierte Vorhaben nur im Außenbereich oder in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO errichtet werden können. So sind beispielsweise Munitionsfabriken im Industriegebiet vom Grundsatz her ausgeschlossen.

C)

Auf den westlichen Teilflächen kann die Einschränkung der industriellen Nutzung weiter gelockert werden, da der räumliche Abstand zu den zu schützenden Nutzungen zunimmt. Obschon auf Grund der beschriebenen Schutzgüter keine uneingeschränkte industrielle Nutzung zugelassen werden kann, sind die Betriebe der Abstandsklasse IV der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW vom 02.04.1998 hier jedoch zulässig.

Der nordwestlich gelegene Plangebietsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO als Industriegebiet mit Einschränkung (GI b, I-III) festgesetzt.

Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

Ausnahmsweise können gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begrenzung der nach § 9 BauNVO ansonsten uneingeschränkten industriellen Art der baulichen Nutzung:

Im GI b (I-III) sind Betriebe, die in der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW vom 02.04.1998 in den Abstandsklassen I bis III geführt werden nicht zulässig.

Mit der Beschränkung der Art der baulichen Nutzung im betreffenden eingeschränkten Industriegebiet sind im Grundsatz auch hier industrielle Nutzungen zulässig. Um die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gärtnereibetrieb) bzw. im Näherungsbereich des Plangebietes zu schützen, wird auch hier eine Einschränkung der an sich zulässigen industriellen Nutzungen vorgenommen.

Ausgeschlossen sind Betriebe der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW. Die betreffenden Betriebe müssen einen Abstand von:

- 1500 m im Fall der Abstandsklasse I
 - 1000 m im Fall der Abstandsklasse II
- sowie
- 700 m im Fall der Abstandsklasse III

zu reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten aufweisen, um beim bestimmungsgemäßen Betrieb der vorhandenen emittierenden Anlagen einen ausreichenden Abstand sicherzustellen.

Der Ausschluß umfaßt auch hier sämtliche erhebliche belastigende Immissionsarten, wie Lärm-, Schadstoff-, Geruchsmissionen wie sonstige Immissionen wie Licht, Strahlung sowie Erschütterungen.

Aus dem darlegten Zusammenhang folgert, dass Betriebe:

- der Abstandsklasse IV (Mindestabstand 500 m)
 - der Abstandsklasse V (Mindestabstand 300 m)
 - der Abstandsklasse VI (Mindestabstand 200 m)
- und

- der Abstandsklasse VII (Mindestabstand 100 m)

im Geltungsbereich des beschriebenen eingeschränkten Industriegebietes - GI b (I - III) zulässig sind.

Die zulässigen Betriebe sind im Anhang A.4.1/ B aufgeführt.

Die zuvor getroffenen Angaben gelten sinngemäß auch für das GI b (I - III).

Hinweis:

Die Bestimmungen des Gebietscharakters eines Industriegebietes, auch eines eingeschränkten Industriegebietes führt dazu, daß innerhalb dieses Gebietes vorwiegend nicht oder nur unwesentlich störende Gewerbebetriebe nicht generell zugelassen werden können.

Dabei werden einzelne nicht oder unwesentlich störende Gewerbebetriebe der Zweckbestimmung eines Industriegebietes nicht unmittelbar zuwider laufen, grundsätzlich ist aber herauszustellen, daß Industriegebiete nicht lediglich Gewerbegebiete mit einer etwas höheren Störwirkung darstellen.

Zu berücksichtigen wäre auch hier, daß innerhalb eines Industriegebietes auch eine gegenseitige Störung der Betriebe untereinander eintreten kann bzw. ein Einzelbetrieb durch die Störwirkungen anderer, zumeist angrenzender Betriebe belastigt wird.

Weitere Angaben zum Immissionsschutz sind im Umweltbericht, der der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes beigelegt ist, dargelegt.

4.1.1 Hinweise zur Zulässigkeit von Vorhaben und Anlagen

Unter dem Gesichtspunkt der Beurteilung künftiger Bauanträge sind die nachfolgend getroffenen Hinweise zu sehen.

Mit Ausnahme von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und den Anlagen für sportliche Zwecke sind im Industriegebiet die gleichen Anlagen wie im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Die im Geltungsbereich des Industriegebietes zulässigen Anlagen unterscheiden sich von den im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nur dadurch, daß keine Beschränkung auf nicht erheblich belastende Anlagen besteht. Die im Industriegebiet zulässigen Anlagen überschreiten in ihren störenden Auswirkungen den im Gewerbegebiet zulässigen Störgrad in der Regel erheblich.

Zu den im Industriegebiet anzusiedelnden Gewerbebetrieben zählen insbesondere die Betriebe und Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen und die § 2 der Vierten Bundes-Immissionsschutzverordnung (4.BImSchV) konkret bezeichnet.

Bereits auf der Ebene der Baurechts besteht - ungeachtet des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG - keine generelle Zulässigkeit von genehmigungsbedürftigen Anlagen nach 4. BImSchV. Einige Nutzungen sind auch im Industriegebiet vom Grundsatz bereits auszuschließen, wie Anlagen zum Herstellen, Bearbeiten, Verarbeiten, Wiedergewinnen oder Vernichten von explosionsgefährlichen Stoffen oder Anlagen für die Massentierhaltung.

4.1.1.1 Allgemein zulässige Anlagen (§ 8 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauNVO)

Die Bestimmung Gewerbebetriebe aller Art im Sinne von § 8 Abs. 2 bzw. § 9 Abs. 2 BauNVO umfaßt jede Art der gewerblichen Nutzung. Mit Ausnahme der im folgenden aufgeführten Regelungen zählen zu den auch im Industriegebiet ansiedlungsfähigen Gewerbebetrieben aller Art prinzipiell alle Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe, Läden sowie gewerbliche Fuhrunternehmer und Garagenanlagen und sogar Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im Einzelfall wäre jedoch - insbesondere bei der letztgenannten Betriebsform eine tatsächliche Ansiedlungsfähigkeit im Geltungsbereich des Industriegebietes zu überprüfen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden in der Regel den Gewerbegebieten (oftmals auch den Sondergebieten) vorbehalten bleiben.

Lagerhäuser und Lagerplätze dienen der Aufbewahrung von Rohmaterial, das der gewerblichen Produktion zugeführt werden soll. Des weiteren der Aufbewahrung von Erzeugnissen der gewerblich-industriellen Produktion, wobei es sich um Teil- oder Fertigerzeugnisse sowie um Altwaren handeln kann.

Öffentliche Betriebe zählen üblicherweise nicht zu den Gewerbebetrieben. Die Baunutzungsverordnung führt diese Betriebe daher gesondert auf. Dem Gebietscharakter entsprechen sowohl Anlagen der Energie- und Wasserversorgung, der Entsorgung und des Verkehrs sowie Betriebshöfe der Bauämter.

Neben der uneingeschränkten Zulässigkeit von Tankstellen sind in Industriegebieten wie Gewerbegebieten gleichfalls Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen, wie Waschanlagen, Reparaturwerkstätten.

Im Industriegebiet muß der theoretische Störungsgrad der jeweiligen Nutzung über einer vergleichbaren im Gewerbegebiet einzuordnenden Nutzung liegen.

Abweichend von der allgemeinen Zulässigkeit der zuvor dargelegten Anlagen und Vorhaben in beiden Gebietstypen, d.h. sowohl im Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet (GI), sind lediglich im Gewerbegebiet (GE) zulässig:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, handelt es sich um entsprechend ausschließliche oder überwiegende Nutzungen
Reine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude widersprechen jedoch dem Gebietscharakter eines Industriegebietes (GI) und können daher, auch ausnahmsweise, nicht zugelassen werden. Die in diesen Gebäuden für das Arbeiten erforderliche Arbeitsruhe ist wegen der Belästigungen, die von den zulässigen Anlagen des Industriegeländes ausgehen wird, nicht gewährleistet. Soweit allerdings der Hauptbetrieb selbst diesbezügliche Einrichtungen erfordert, sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Rahmen des § 14 BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke (die Möglichkeit einer ausnahmegebundenen Zulässigkeit besteht)

Der Ausschluß der betreffenden Nutzungen im Industriegebiet gründet sich auf die Vermeidung der eintretenden negative Beeinflussung durch die ansonsten vertretenen überwiegend störenden industriellen Nutzungen.

4.1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Anlagen (§ 8 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauNVO)

Betriebswohnungen sind in Industriegebieten (GI) ausnahmsweise zulässig für Personen, die entweder der Betriebsverantwortung besonders nahe stehen oder für Personen, die in der Weise an die Betriebsstelle gebunden sind, daß sie aus Gründen der Sicherheit des Betriebs bzw. der Wartung oder Reparatur der Anlagen jederzeit zur Stelle sein müssen.

Anders als bei Gewerbegebieten (GE) ist die eindeutige Notwendigkeit zur Erstellung der genannten Wohnungen darzulegen.

Das in Gewerbegebieten und Industriegebieten hinzunehmende wesentlich höhere Maß an Störungen als in Wohngebieten oder in den überwiegend auch der Wohnnutzung dienenden gemischten Bauflächen darf dennoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen führen.

Bei den in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist innerhalb des Geltungsbereichs des Industriegebietes davon auszugehen, daß diese Einrichtungen im Regelfall den Gewerbebetrieben als Nebenanlagen zugeordnet sind und diese somit Funktionen für die Hauptnutzung erfüllen wie z.B. der Belegschaft zur Wahrung entsprechender Bedürfnisse dienen (Werkskantinen, Betriebskindergärten, Aus- und Fortbildungseinrichtungen, Aufenthaltsräume für Arbeitspausen).

Die Festsetzung der genannten Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO als im Industriegebiet „allgemein zulässige Anlagen“, die zudem noch der Allgemeinheit auch während der Betriebszeiten zur Verfügung stehen, ist schon wegen der hohen Störungsgrade durch die Betriebe auszuschließen.

Ähnliches gilt für die entsprechenden Anlagen im Geltungsbereich von Gewerbegebieten, jedoch sind Anlagen für sportliche Zwecke von einer ausnahmegebundenen Zulassung ausgenommen, da diese nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Grundsatz zulässig sind.

Während Vergnügungsstätten in Industriegebieten (GI) auch ausnahmegebunden ausgeschlossen sind, können entsprechende Anlagen ausnahmsweise im Geltungsbereich von Gewerbegebieten zugelassen werden.

4.1.1.3 Sonstige Anlagen, Vorhaben und Nutzungen

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) prinzipiell uneingeschränkt zulässig. Nähere Angaben sind unter Kapitel 4.4.1 "Garagen und Stellplätze" getroffen.

Die Bestimmungen im Sinne des § 13 BauNVO über Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausführen, findet zwar grundsätzlich Anwendung. Aus den im Industriegebiet (GI) zulässigen Störungen und Belästigungen ergibt sich jedoch, daß ein Bedürfnis für diese Nutzungen im Geltungsbereich von Industriegebieten nur ausnahmsweise gegeben sein wird. Im Gewerbegebiet fällt deren Zulässigkeit unter § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude).

Bei den Nebenanlagen sind im wesentlichen die Angaben des § 14 BauNVO maßgeblich. Danach sind im Industriegebiet „außer den (...) (in § 9 BauNVO) genannten Anlagen (...) auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die in seiner Eigenart nicht widersprechen“.

Im Industriegebiet ist davon auszugehen, daß vor allem Nebenanlagen für die sozialen und gesundheitlichen Zwecke des Betriebspersonals zum Tragen kommen.

Entsprechende Angaben gelten für die Gewerbegebiete.

Weitergehende Angaben zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter Kapitel 4.4.2 "Flächen für Nebenanlagen" getroffen.

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO wie Industriegebieten nach § 9 BauNVO sind nach der zur Zeit gültigen Fassung der BauNVO des weiteren Einkaufszentren und Verbrauchermärkte gleichfalls ausgeschlossen. Dieses läßt sich insbesondere anhand der einher gehenden Erschließungsprobleme im Rahmen der Straßenverkehrsandienung begründen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18, 19 und 21 BauNVO)

Das Plangebiet wird im Westen, Südwesten und nunmehr auch im Süden von gewerblich genutzten Bereichen begrenzt. Nach Angabe des Flächennutzungsplanes befinden sich weitere gewerblich-industriell genutzte Standorte im Süden bis Südosten.

Im Osten des Plangebietes bestehen umfangreiche für gewerbliche Zwecke nutzbare Bauflächen, die auf entsprechende Ausweisungen im Landesentwicklungsplan zurückgehen und im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet sind.

Der angestrebte Gebietscharakter des geplanten Industriegebietes (Bebauungsplan Nr. 108) an sich, als auch die Nähe des Plangebietes zu den angrenzenden gewerblich genutzten Standorten bedingt bereits eine diesen bestehenden Gebieten entsprechende Einstufung des Maßes der baulichen Nutzung.

Grundsätzlich sollte eine möglichst intensive Ausnutzung des gewerblich industriellen Standortes angestrebt werden, um die gewerblichen Nutzungen zu konzentrieren und um den tendenziell bestehenden Siedlungsdruck auf den freien Landschaftsraum zu verringern.

Um dieses zu erreichen, soll das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung durch entsprechende Festsetzungen weitestgehend ausgeschöpft werden können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO auf den Wert 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO).

Die getroffene Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 eröffnet die Möglichkeit, eine Ausschöpfung der in Industriegebieten maximal zulässigen Grundflächenzahl zu erzielen. Danach ist es zulässig 80 % der Grundstücksfläche zu überbauen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 ist somit ein weitreichender Handlungsspielraum für die industriell-gewerbliche Nutzung der Grundstücke gegeben.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

Die vorstehende Regelung dient der Zielsetzung, eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch die genannten baulichen Anlagen auszuschließen.

Als weitere Regelung zur Begrenzung der Gebäudedimensionen erfolgt die Festsetzung der Bau-massenzahl.

Die Baumassenzahl (BMZ) wird gemäß § 16 BauNVO in Verbindung § 21 BauNVO auf den Wert 9,0 festgesetzt.

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Baumassenzahl ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln.

Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO auf 26,00 m Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, begrenzt.

Ferner dürfen Gebäude eine Höhe von 452,40 m über NN grundsätzlich nicht überschreiten.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der gewerblich genutzten Gebäude dient der Zielsetzung, einerseits einen entsprechenden Spielraum für die Errichtung der Gebäude zu eröffnen. So muß z.B. die Erstellung von Hochregallagern auf den überwiegenden Flächen des Plangebietes gegeben sein.

Andererseits ist sicherzustellen, daß bei der Betrachtung stadtebaulicher Gesichtspunkte, keine schwerwiegenden gestalterischen Mißstände durch eine fehlende Höhenfestlegung bei der gewerblichen Bausubstanz eintreten. Eine Fehlentwicklung wäre dann zu befürchten, wenn es zu einer unverhältnismäßig starken Verschiebung bei der Höhenabwicklung zwischen dem historisch gewachsenen Siedlungsgefüge der Kernstadt von Brilon und den industriell-gewerblich geprägten Siedlungsrändern käme.

In der Zone I sind - abweichend - nur bauliche Anlagen zulässig, die eine Höhe von 6,00 m, gemessen am höchsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, nicht überschreiten.

In der Zone II sind - abweichend - nur bauliche Anlagen zulässig, die eine Höhe von 12,0 m, gemessen am höchsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, nicht überschreiten.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 bestehende Gartenbaubetrieb, insbesondere die angebauten Kulturpflanzen, genießen einen besonderen Schutz vor einer hinsichtlich der Höhenentwicklung überdimensionierten herangerückten Bebauung.

Der Gartenbaubetrieb verfügt über Betriebs- und Produktionsgebäude sowie eine in einem eigenständigen Gebäude untergebrachte Wohnung des Betriebsinhabers bzw. Betriebsleiters.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß sowohl die bestehende Wohnung, als auch die angebauten Kulturpflanzen über ein erhöhtes Schutzbedürfnis gegen Verschattung verfügen.

Da eine erhebliche Verschattung des bestehenden gärtnerischen Betriebsgeländes durch die Errichtung baulicher Anlagen im Süden des Gartenbaubetriebes ausgeschlossen werden soll, erfolgt die entsprechend getroffenen Staffelung der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Bei dem im Osten außerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstandort mit Produktionsgebäuden und Wohngebäude ist eine Staffelung der Höhenfestsetzungen nicht erforderlich, da eine Verschattung aufgrund der Lage ausgeschlossen werden kann.

Die ehemals getroffene Staffelung sah eine maximal zulässige Höhe von 9,00 m in Zone I und eine maximal zulässige Höhe von 18,00 m in Zone II vor.

Auf Grundlage der im Zuge der ersten Auslegung getroffenen Bedenken gegen die beabsichtigte Höhenentwicklung erfolgte eine Abwägung zwischen den verschiedenen Interessen und die Herabsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen in Zone I bzw. Zone II auf ein für den Gartenbaubetrieb und die zukünftigen Nutzer des Gewerbegebietes vertretbares Maß.

Eine weitergehende Herabsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist aufgrund der an der südlichen Grenze des Gartenbaubetriebes bestehenden im Mittel über 5,00 m hohen Lebensbaumhecke, die bereits ihrerseits verschattende Wirkung bedingt, nicht erforderlich.

Um im Rahmen der vorgenommenen Höhenbegrenzung eine ausreichende Rechtssicherheit zu erhalten, sind im Bebauungsplan Nr. 108 die durch örtliche Vermessung erfaßten Höhenangaben als Höhenlinien dargestellt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien und Höhenangaben des natürlichen Geländes werden als Bezugshöhe für die Bestimmung der jeweils zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

4.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise dient einer Regelung der Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück im Verhältnis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Die Festsetzung der Bauweise entbindet nicht von der Beachtung und Einhaltung der Abstandsregelungen der BauO NRW.

Die Festsetzung der Bauweise ermöglicht eine Steuerung der Baugebietsgestaltung im Hinblick auf eine Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäude zulässig, die mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen erstellt werden, wobei deren Länge über 50 m betragen kann.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist erforderlich, da die industriell-gewerbliche Nutzung ein hohes Maß an flexibler Grundrißgestaltung fordert, zumal keine abschließenden Kenntnisse über die im Gebiet anzusiedelnden Betriebe vorliegen.

Festgesetzt wird eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Durch die Festsetzung einer Baugrenze, die durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden darf, wird die **überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO** eindeutig umgrenzt.

Die außerhalb der Baugrenzen befindlichen Flächen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

In der Regel verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 8,00 bis 10,00 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 108.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO ist die konkret auf dem Baugrundstück festgesetzte Grundstücksfläche, auf der die nach anderen Festsetzungen mögliche Errichtung baulicher Anlagen vorgenommen werden kann.

Auf die Festsetzung einer Baulinie im Sinne von § 23 Abs. 2 BauNVO, auf der sowohl oberirdisch wie auch unterirdisch angebaut werden muß, wie auch auf die Festsetzung einer Bautiefe im Sinne des § 23 Abs. 4 BauNVO wird verzichtet.

Der industriell-gewerbliche Gebietscharakter verbietet auch hier die Anwendung dieser grundsätzlich möglichen Festsetzungsarten.

In erster Linie ist auch hier wiederum die erforderliche flexible Nutzungsmöglichkeit im Geltungsbereich des Gebietes für einen Verzicht maßgeblich.

4.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 21a BauNVO)

4.4.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO stellt heraus, daß grundsätzliche untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, auch in Industriegebieten zulässig sind.

Als Nebenanlagen sind nach der gültigen Rechtsprechung Anlagen zu verstehen, die sowohl in ihrer Funktion als auch von ihrer räumlichen Ausdehnung dem eigentlichen Nutzungszweck dienen und diesem zu- und untergeordnet sind.

Unter einer Nebenanlagen ist ferner in Übereinstimmung mit § 29 BauGB eine bauliche Anlage zu verstehen, weiterhin handelt es sich dabei um baugenehmigungspflichtige Anlagen.

Nicht bauliche Anlagen werden unter dem Begriff Einrichtungen zusammengefaßt.

Grundsätzlich gilt:

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ab-
leitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des
Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine
besonderen Flächen festgesetzt sind. Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie
für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung
findet.

4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung der östlich gelegenen Teilflächen des Bebauungsplangebietes Nr. 108 erfolgt ausgehend vom Nehdener Weg (K 59) in Richtung Nordnordwest.

Die Haupteerschließung teilt den östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einen östlichen und einen westlichen Teilabschnitt. Beide Abschnitte zeichnen sich durch einen weitgehend übereinstimmenden Zuschnitt und eine entsprechende Flächenausdehnung aus.

Im Nordosten der genannten Hauptsammelstraße mündet eine weitere Erschließungsstraße des Plangebietes auf den Nehdener Weg. Auch diese Sammelstraße verläuft in Richtung Nordnordwesten. Die genannte Straße markiert zugleich den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 im Osten.

Beide Straßen sind an der Nordwestgrenze des Plangebietes durch eine weitere Straßenverkehrsfläche miteinander verbunden, so daß der östliche Abschnitt des betreffenden Planungsraumes ringähnlich erschlossen wird.

Die Erschließung der westlich gelegene Plangebietsfläche erfolgt zum einen durch eine bereits geschaffene Straßenverkehrsfläche, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 aufgenommen wird.

Diese südlich verlaufende Erschließung der westlich gelegenen Bereiche stellt zugleich die Verbindung zum Geltungsbereich des Industriegebietes - Bebauungsplan Nr. 38 - Industriegebiet Nehdener Weg - dar.

Des weiteren werden die westlich gelegenen Plangebietsflächen durch eine innere Sammelstraße an die östlich gelegenen Plangebietsflächen angebunden.

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sollen die westlich gelegenen Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 108 durch eine weitergehende Fortführung der Straßen eine Anbindung an das Stadtgebiet erhalten.

Der in der Planzeichnung in diesem Bereich angedeutete Straßenausbau außerhalb des Plangebietes soll erst im Zuge der weiteren städtebaulichen Überplanung der betreffenden Flächen, d.h. im Rahmen der weiteren gewerblichen Entwicklung in Richtung Westen bzw. Nordwesten erfolgen.

Die sich daraus vorübergehend ergebenden Stichstraßen müssen hingenommen werden.

In Richtung Südwesten ist bei Bedarf eine Nutzung des vorhandenen Wirtschaftsweges beabsichtigt.

Ein Wendebedarf besteht somit lediglich bei den beiden in Richtung Norden ausgerichteten Stichstraßen.

Hier wird sich in Zuge zukünftiger Bauleitplanverfahren eine Ringerschließung ergeben. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass auf den angrenzenden Grundstücken beiderseits der vorübergehend bestehenden Stichstraßen seitens der betreffenden Gewerbetreibenden ohnehin ausreichende Wendemöglichkeiten geschaffen werden.

Sollten diese Wendemöglichkeiten auf den angrenzenden Grundstücken nicht hinreichen oder verfügbar sein, wird nach Bedarf über eine provisorische Wendemöglichkeit am Ende der betreffenden Stichstraße entschieden. Diese Wendeanlagen würden nicht im Vollausbau erfolgen, da im Zeitraum der nächsten 5 bis 10 Jahre mit einer Erweiterung des gewerblichen Standortes Richtung Westen bzw. Nordwesten zu rechnen ist.

Zu Beginn der betreffenden nach Norden gerichteten vorübergehenden Stichstraßen soll eine entsprechende Hinweisbeschilderung auf die fehlenden Wendemöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum hinweisen.

Die Einmündung der Haupteerschließung des Plangebietes auf den Nehdener Weg soll als signalanlagenfreier Knotenpunkt ausgebildet werden. Die vorgesehene Variante sieht einen Kreisverkehr (d = 45,00 m) vor.

Im zeichnerischen Planteil wurde diese Knotenpunktlösung berücksichtigt.

Der nordöstlich gelegene Knotenpunkt besitzt untergeordnete Bedeutung und soll gleichfalls als signalanlagenfreier Knotenpunkt ausgebaut werden. Auf eine Linksabbiegerspur kann aufgrund des geänderten Gesamterschließungskonzeptes verzichtet werden, da die Haupteerschließung bei dem nunmehr maßgeblichen Planentwurf in Richtung Osten verlagert wurde und nicht mehr an der westlichen Grenze des Plangebietes entlang führt. Durch die Verlagerung der Haupteerschließung werden die überwiegenden Planbereiche im Osten der betreffenden Erschließung angedient. Die zweite im Osten gelegene Anbindung an den Nehdener Weg übernimmt somit lediglich Funktionen für die An-dienung einzelner Grundstücke bzw. kann als Bedarfszufahrt bzw. -ausfahrt für die über die Haupteerschließung angebundenen Grundstücke gewertet werden.

Eine ehemals angedachte Anbindung des Holzfaserverarbeitungswerkes südlich des Nehdener Weges und der gewerblich genutzten Standorten im Bereich der Straße Im Kissen wurde fallengelassen.

Die Erschließungskonzeption der Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 108 berücksichtigt ferner eine mögliche Anbindung des Industriegebietes über eine Fortführung der Hauptsammelstraße in Richtung Nordnordwesten an die geplante B 480 (neu).

Die nachfolgenden Festsetzungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 "Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg" rechtsverbindlich.

Die Straßenverkehrsflächen werden gemäß zeichnerischem Planteil des Bebauungsplanes Nr. 108 durch die Umgrenzung mit einer Straßenbegrenzungslinie eindeutig festgelegt.

Der Ausbau sieht folgende Profilgestaltungen vor.

A)

Im Bereich der Haupteerschließung erhält die Fahrbahn eine Breite von 6,50 m

Des weiteren ist die Erstellung eines 1,50 m breiten Gehweges vorgesehen

Für die Herstellung der Gehweganlage wird auf der Seite der angrenzenden Privatgrundstücke eine Fläche in einer Tiefe von 0,25 m benötigt.

Auf der gegenüber liegenden Straßenseite wird ein 3,00 m breiter Grünstreifen angelegt, auf dem Bäume als Straßenbegleitgrün gepflanzt werden. Die Nutzung des Seitenbereichs als Stellplatzfläche ist nicht ausgeschlossen. Die Stellplatznutzung würde eine entsprechende Anpassung des vorgesehenen Baumrasters bedingen, daher sind die gemäß zeichnerischem Planteil angegebenen Standorte der Bäume vorgeschlagene Standorte.

B)

Der Standardquerschnitt beruht gleichfalls auf einer Fahrbahnbreite von 6,50 m.

Gleichfalls soll ein einseitig verlaufender Gehweg mit einer Breite von 1,50 m erstellt werden.

Entsprechende Abstandsflächen von 0,25 m zur Herstellung der Bordanlage auf der Seite zu den angrenzenden Grundstücksflächen sind gleichfalls erforderlich.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird ein Pflanzstreifen in einer Breite von 2,00 m angelegt, der ausschließlich als Grünstreifen dienen wird und die entsprechenden Baumpflanzungen aufnehmen soll.

C)

In Teilbereichen kommt der zuvor dargelegte Ausbauquerschnitt zur Anwendung, jedoch wird auf den Pflanzstreifen verzichtet und lediglich eine Abstandsfläche zu den angrenzenden Grundstücksflächen in einer Breite von 0,50 m zur Erstellung der Bordanlagen erforderlich.

Die Erschließungsplanung wird zeitgleich zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 108 betrieben.

Zum Nehdener Weg (K 59) wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Auf der Ebenen des Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen zur Regelung des ruhenden Verkehrs getroffen.

4.6 Versorgungsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 BauGB)

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

4.6.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes, d.h. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt durch Stadtwerke Brilon.

Die Planungen für die Abwasserableitung werden zeitgleich zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 108 betrieben.

Die folgenden bezüglich der Ab- und Niederschlagswasserbehandlung getroffenen Angaben werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

Das Plangebiet wird abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen.

- Die Ableitung der Niederschlagswasser von den Grundstücksflächen wird überwiegend über Kanäle, zum Teil aber auch über offene Gräben erfolgen.
- Die Ableitung der Schmutzwasser erfolgt über Kanäle, die im Bereich der Straßenverkehrsflächen verlegt werden.
- Die Ableitung der Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird voraussichtlich über die Schmutzwassersammler erfolgen.

Im Bebauungsplan Nr. 108 werden die für Teile des Plangebietes zur oberirdischen Ableitung des Niederschlagswassers dienenden Gräben als Flächen für die Niederschlagswasserableitung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Bei dem im zeichnerischen Planteil dargestellten Verlauf des Grabengerinnes handelt es sich um den vorgeschlagenen Verlauf des Vorfluters.

Gleichzeitig werden die offenen Gräben als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, hier als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Weitere Angaben sind daher unter Punkt 4.7 "Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)" getroffen.

Das im östlichen Planteil anfallende Niederschlagswasser gelangt über Kanäle zum Regenrückhaltebecken IV im Nordosten des Holzfasersplattenwerkes. Von hier wird das Wasser über eine Druckleitung zum Regenrückhaltebecken an der Hunderbecke (Regenrückhaltebecken III) nordwestlich des Plangebietes geführt.

Der Ruhrverband, Hansastraße 3, 59821 Arnsberg führte im Zuge der 2. Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 108 an, dass eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken IV beim Spanplattenwerk über das Regenüberlaufbecken Brilon-Ost zur Kläranlage Brilon – wie derzeit noch für Oberflächenwasser vom Firmengelände des Spanplattenwerkes praktiziert – grundsätzlich ausgeschlossen sein muss.

Hinweis:

Durch die Errichtung des Regenrückhaltebeckens IV ist sichergestellt, dass sämtliche Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 mittels Druckleitung über das Regenrückhaltebecken III zur Hunderbecke geführt werden.

Es ist nicht beabsichtigt Niederschlagswasser aus dem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken IV über das Regenüberlaufbecken Brilon-Ost der Kläranlage Brilon des Ruhrverbandes zuzuleiten.

Das auf den westlichen Plangebietsflächen anfallende Niederschlagswasser gelangt z.T. über Kanäle, z.T. über offene Vorfluter zum Regenrückhaltebecken III im Talraum der Hunderbecke.

Eine grundsätzliche Minderung abzuführender Niederschlagswässer kann des weiteren durch eine flächen- und umweltschonende Bauweise erreicht werden, bei der auf überdimensionierte Flächenversiegelungen verzichtet wird.

Klare Vorgaben zur Minimierung der Versiegelung - auch um eine Minderung des Eingriffsvolumens herbeizuführen - können auf Grund der angestrebten im Einzelfall stark von einander abweichenden gewerblich-industriellen Nutzung nicht getroffen werden.

Diese gewerbliche Nutzung bedingt im Einzelfall eine durch Betriebsabläufe verursachte vergleichsweise intensive Überbauung der Oberfläche (Fahrflächen, Lagerflächen), ggf. oftmals eine bewusste Bodenversiegelung um Schadstoffeinträge in den Untergrund (Öl- und Chemikalienunfälle) zu verhindern.

Eine Festsetzung der Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 nicht, da diese innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen wird. Daher erübrigt sich die Festsetzung von Leitungsrechten auf den geplanten Grundstücken gleichfalls.

Gegebenenfalls hat im Einzelfall entsprechend der anerkannten Regel der Technik sowie der Vorgaben der kommunalen Abwassersatzung vor Einleitung der Schmutzwasser in die Kanalisation eine Vorklärung seitens der Gewerbebetriebe zu erfolgen.

Dieser Zusammenhang ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Hinweis:

Weitere Angaben zum Immissionsschutz sind im Umweltbericht (Teil A), der der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Teil B) beigelegt ist, dargelegt.

4.6.2 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Stadtwerke Brilon.

Die Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen geführt, daher erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 keine Festsetzung der Trassenverläufe. Gleichfalls erübrigt sich daher die Festsetzung von Leitungsrechten auf den geplanten Grundstücken.

Die Brandschutzdienststelle der Unteren Bauaufsicht des Hochsauerlandkreises vermerkte im Schreiben vom 13.03.2001, dass zur Löschwasserversorgung im Industriegebiet eine Wassermenge von 2400 l/min für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht.

Die Stadtwerke Brilon können die Sicherstellung der entsprechenden Löschwassermenge für den erforderlichen Zeitraum sicherstellen.

Alle Grundstücke müssen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erreichbar sein. Die Mindestforderungen der DIN 14 090 müssen in jedem Fall eingehalten werden.

4.6.3 Stromversorgung

Im Geltungsbereich des Plangebietes bestehen Versorgungsleitungen des zuständigen Elektrizitätsversorgungsunternehmens, der RWE Net AG, vormals VEW.

Die betreffenden Leitungen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB als Hauptversorgungsleitungen festgesetzt und mit einem Leistungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der betreffenden Leitungen versehen.

Im Plangebiet wird die Stromversorgung durch das zuständige Versorgungsunternehmen sichergestellt werden.

Zur Versorgung wird die Neuordnung und Neuverlegung von Erdkabeln erforderlich werden.

Die diesbezüglich notwendigen Abstimmungen werden im Zuge der weiteren Verfahrensschritte und bei der Erschließungsplanung geführt.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine weitere Beteiligung der RWE vorzunehmen.

4.6.4 Erdgasversorgung

Im Plangebiet wird die Erdgasversorgung durch das zuständige Gasversorgungsunternehmen, die RWE Gas AG bereitgestellt werden.

Im Geltungsbereich des Plangebietes bestehen Versorgungsleitungen des zuständigen Gasversorgungsunternehmens.

Die betreffende Leitung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB als Hauptversorgungsleitung festgesetzt und mit einem Leistungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der betreffenden Leitung versehen.

Zur Versorgung wird die Neuverlegung von entsprechenden Leitungen erforderlich werden.

Die notwendigen Abstimmungen werden gleichfalls im Zuge der weiteren Verfahrensschritte geführt.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine weitere Beteiligung des zuständigen Gasversorgungsunternehmens vorzunehmen.

4.6.5 Fernmeldeversorgung

Im Geltungsbereich des Plangebietes bestehen Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Siegen.

Die betreffenden Leitungen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB als Hauptversorgungsleitungen festgesetzt und mit einem Leistungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der betreffenden Leitungen versehen.

Zur flächendeckenden Versorgung des Gebietes wird auch hier die Neuordnung und Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen durchgeführt werden müssen.

Erforderliche Abstimmungen werden im Zuge der weiteren Verfahrensschritte durchgeführt.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine weitere Beteiligung der Deutschen Telekom AG vorzunehmen.

4.6.6 Abfallentsorgung und Bodenschutz (KrW-/ AbfG in Verb. mit § 202 BauGB, §§ 7 bis 11 EGAB)

Die Durchführung von Bauarbeiten ist unter Einhaltung der Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/ AbfG) in der zur Zeit gültigen Fassung zu organisieren und durchzuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen.

Vor Durchführung einer Bebauung ist das Plangebiet dennoch hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen und Altlasten zu überprüfen.

Im Hinblick auf § 202 BauGB gilt grundsätzlich, daß vor Beginn der Baumaßnahme der humose Oberboden (Mutterboden) von der Fläche im notwendigen Maß abzuschieben und durch fachgerechte Lagerung zu erhalten ist.

§ 202 BauGB fordert explizit, daß „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, (...) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigungen zu schützen (ist)“.

Bei Bodenarbeiten sind ferner die Vorschriften der DIN 18920 und DIN 18915 zu beachten.

Des weiteren ist der nachfolgende Zusammenhang zu berücksichtigen:

Der Unterboden ist getrennt nach Bodenarten zu erfassen, zwischenzulagern, auf seine Verwertbarkeit zu prüfen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Ein Vermischen verschiedener Bodenarten ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unbelastete Bodenmassen müssen wiederverwendet werden. Eine Deponierung dieses Materials ist nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt.

Grundsätzlich ist ein Massenausgleich des anfallenden Bodenmaterials auf dem Grundstück herzustellen.

Kann Bodenaushub nicht sofort verwertet werden, so ist dieser in trapezförmigen Mieten derartig zwischenzulagern, daß Verdichtung, Erosion und Vernässung vermieden werden.

Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes (AbfG) auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung oder sonstigen Entsorgung zuzuführen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Zur Erhaltung der Bodenfunktionen im Bereich von Vegetationsflächen soll die Bodenkonditionierung (Entwässerung, Baugrundverdichtung durch CaO (Brantkalk)) auf zu versiegelnde Bereiche beschränkt bleiben.

Hinweis:

Weitere Angaben zum Immissionsschutz sind im Umweltbericht (Teil A), der der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Teil B) beigelegt ist, dargelegt.

4.6.7 Immissionsschutz

Industriegebiete dienen entsprechend der Gebietstypologie ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Aus dem bereits unter Punkt 4.1 dargelegten Zusammenhang wird erkennbar, daß die vorzugsweise anzusiedelnden Betriebe über einen nicht unerheblichen Belästigungs- bzw. Störungsgrad verfügen werden.

Durch mehr oder weniger starke, einer nach der gültigen Rechtsprechung, insbesondere dem Bundes-Immissionsschutzgesetz grundsätzlich zu vertretende Emissionstätigkeit kommt es in angrenzenden Bereichen wie auch im Gebiet zu Immissionswirkungen.

Belästigungen und Störungen sind vor allem Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen.

Grundsätzlich gilt, daß Wohnnutzungen einem besonderen Schutzbedürfnis unterliegen.

Auch ruhebedürftigere Arbeiten erfordern wie in der Regel auch alle kulturellen Ereignisse sowie bildungsbezogenen Tätigkeiten gleichfalls deutlich verminderte Störwirkungen.

Das unmittelbare Nebeneinander von industrieller Tätigkeit und schutzbedürftigeren Nutzungen ist daher üblicherweise auszuschließen.

Bei der Bemessung der Störeinflüsse stellt zumeist die Art der Betriebsform und weniger die Größe eines Betriebes den Beurteilungsmaßstab dar.

Störeinflüsse werden durch zunehmende Entfernung zwischen Emissionsort und Immissionsort gemindert, somit ist im Abstand ein entscheidender Parameter zu sehen.

Das Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW hat diesen Zusammenhang im Abstandserlaß - Erlaß zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände vom 02.04.1998 (V B 5 - 8804.25.1 V Nr. 1/98) erfaßt.

Die in der Abstandsliste aufgeführten Schutzabstände sind zur Anwendung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne von § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz im Bauleitplanverfahren bestimmt.

Die Liste soll einen ausreichenden Abstand zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits sowie reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten andererseits gewährleisten.

Es ist davon auszugehen, daß bei der Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Die in der Abstandsliste aufgeführten Abstandswerte wurden unter Berücksichtigung der einschlägigen Verwaltungsvorschriften erarbeitet.

Im Zuge der 1. Auslegung der Planunterlagen ergingen seitens des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt, der Landwirtschaftskammer Meschede und aus der Richtung der betroffenen Anwohnerschaft Bedenken im Hinblick auf die uneingeschränkte industrielle Nutzung im Geltungsbereich des geplanten Industriegebietes.

Unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes ergibt sich insbesondere für den im Geltungsbereich des Plangebietes liegenden Gartenbaubetrieb ein besonderes Schutzbedürfnis im Hinblick auf bestehenden Wohnnutzungen aber auch Wirtschaftsgüter.

Auf Grund des dargelegten Schutzbedürfnisses ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Differenzierung nach der Art der baulichen Nutzung, hier insbesondere nach der Immissionswirksamkeit der baulichen Nutzungen.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltfachamt Lippstadt wurde das Plangebiet in drei Teilbereiche mit einer jeweils unterschiedlich hohen Immissionswirksamkeit differenziert.

Festgesetzt wird:

- ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO
- ein Industriegebiet mit Einschränkung (GI b, I-IV) gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO
- ein Industriegebiet mit Einschränkung (GI b, I-III) gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO

Der Differenzierung liegt für den Bereich der Industriegebiete eine Ausschußliste bestimmter Betriebe zugrunde. Die Ausschußlisten gründen sich auf die Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)).

Detaillierte Angaben sind unter Punkt 4.1 der vorliegenden Begründung getroffen.

Hinweis:

Weitere Angaben zum Immissionsschutz sind im Umweltbericht (Teil A), der der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Teil B) beigelegt ist, dargelegt.

Gegen den Bebauungsplan werden aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg keine Bedenken erhoben, sofern bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorgaben des Kurortgesetzes (§ 3 Nr. 5) und der Kurortverordnung (§ 2 Abs. 2) Beachtung finden. Dies bedeutet insbesondere, dass sich durch das Vorhaben keine nachteiligen Einwirkungen auf das in südlicher Richtung gelegene Kurgebiet des Kneipp-Kurortes Brilon ergeben dürfen.

Hinweis:

Die Belange des Kur- und Erholungswesens bleiben durch den Bebauungsplan unberührt. Eine mögliche Beeinträchtigung der Belange des Kurgebietes durch Immissionen oder sonstige Störeinflüsse wird nicht gesehen.

4.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt die **Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche** in Höhe eines im westlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Wirtschaftsweges.

Die Grünfläche erhält die **Zweckbestimmung Parkanlage**.

Der betreffende Wirtschaftsweg soll im Zuge der zu erwartenden Besiedelung des Industriegebietes längstmöglich erhalten bleiben, um die Erschließung der westlichen Teilflächen des Bebauungsplanes zu vereinfachen.

Daher wird auch der provisorisch zu erhaltende Wirtschaftsweg als Bestandteil der Grünfläche festgesetzt.

Im Fall einer zukünftigen Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen im Westen bzw. Südwesten des Industriegebietes Bebauungsplan Nr. 108 würde die Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 aufgehoben und zugunsten einer überbaubaren Fläche festgesetzt werden.

Die in diesem Zusammenhang zu schaffende Erschließung im Geltungsbereich des zukünftigen Erweiterungsgebietes, würde einen Ersatz für den fortfallenden Wirtschaftsweg darstellen.

4.8 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die östlich gelegenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 108 liegen im **Trinkwasserschutzgebiet "Briloner Kalkmassiv" - Schutzzone III**.

Die sich daraus ergebenden Einschränkungen und Ausschlüsse sind in der WSG-Verordnung niedergelegt und sind bei Baugenehmigungen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Grenze des **Trinkwasserschutzgebietes "Briloner Kalkmassiv" - Schutzzone III** ist als Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB hier: Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) dargelegt (vgl. dazu auch Punkt 5 der vorliegenden Begründung).

Entsprechend der unter Punkt 4.6.1 getroffenen Angaben erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung von Wasserflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

Im Bebauungsplan Nr. 108 werden die für Teile des Plangebietes zur oberirdischen Ableitung des Niederschlagswassers dienenden Gräben als Flächen für die Niederschlagswasserableitung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Bei dem im zeichnerischen Planteil dargestellten Verlauf des Grabengerinnes handelt es sich um den vorgeschlagenen Verlauf des Vorfluters.

Die den Grabenverläufen angrenzenden Grundstücke sollten nicht belastete Niederschlagswässer diesen Gräben zuleiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 sollen zwei Grabenverläufe erstellt werden.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft in Höhe des Nehdener Weges ein Grabengerinne. Die Niederschlagswässer unterqueren den Nehdener Weg und werden anschließend in südliche Richtung geführt. Die abgeleiteten Niederschläge gelangen zum Regenrückhaltebecken im Nordosten des Holzfaserplattenwerkes und werden von hier zur Hunderbecke gepumpt.

Ein weiterer Grabenlauf wird im westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes an der südwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs entstehen. Er dient der Ableitung der Niederschläge aus den westlichen Plangebietsflächen.

Hinweis:

Weitere Angaben zum Immissionsschutz sind im Umweltbericht (Teil A), der der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Teil B) beigelegt ist, dargelegt.

4.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Notwendigkeit einer stärkeren Beachtung umweltplanerischer Aspekte entspricht das Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB.

Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne "die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen".

Hinzu kam mit der Novellierung des Bundesbaugesetzes die ausdrückliche Betonung der Verpflichtung zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Gemäß § 1a BauGB fordert das Baugesetzbuch seit dem Inkrafttreten der Novellierung am 01.01.1998, daß umweltschützende Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind.

Mit Grund und Boden soll nach § 1a Abs. 1 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens verfolgt insbesondere der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 108 die Zielsetzung, die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft aufzuzeigen.

In § 1a Abs. 3 BauGB wird gefordert, daß der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen hat.

Ein Teil des Ausgleichs der Eingriffsfolgen kann am Ort des Eingriffs, d.h. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 erfolgen.

Die entsprechenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind dem zeichnerischen und textlichen Planteil des Bebauungsplanes Nr. 108 unter den entsprechenden Ordnungspunkten zu entnehmen.

In der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes erfolgt eine Darlegung der im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen.

Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs im Sinne von Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Die entsprechenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sind dem zeichnerischen und textlichen Planteil des Landschaftspflegerischen Begleitplanes unter den entsprechenden Ordnungspunkten zu entnehmen.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 108 "Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg".

In der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes erfolgt des weiteren eine Darstellung der entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB im Geltungsbereich des Landschaftspflegerischen Begleitplanes getroffenen Festsetzungen zur weiteren, bzw. abschließenden Kompensation der Eingriffsfolgen.

Grünordnungsplanerische bzw. landschaftspflegerische Festsetzungen haben einerseits städtebauliche Bedeutung; sie tragen andererseits gleichfalls dazu bei, die ökologischen Folgen der Inanspruchnahme freier Landschaft oder unbebauter Freiräume durch Bebauung auszugleichen.

Neben der Verbesserung bzw. Wahrung der ökologischen Funktionen im Siedlungsraum, gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, dienen grünordnungsplanerische Festsetzungen gleichfalls:

- einer städtebaulichen Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB,
- einer Unterstützung bei der Befriedigung sozialer und kultureller Bedürfnisse nach § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB,
- der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nach § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB.

Eine Überbauung der Freiflächen sollte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 nur im notwendigen Umfang erfolgen, das heißt sich am tatsächlichen Bedarf orientieren. Dieser Grundsatz der Bauleitplanung ist zu beachten.

Dennoch sollte eine möglichst große bauliche Konzentration, d.h. Verdichtung innerhalb des Plangebietes angestrebt werden.

Der Grundsatz des „Bauens in die Höhe“ sollte Vorrang vor einer flächenhaften Bebauung haben.

Mit der Novellierung des Umweltrechtes durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. 2001, Teil I, Seite 1950) und die Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 (BGBl. 2001, Teil I, Seite 2350) ist für das vorliegende Planverfahren eine **Umweltverträglichkeitsprüfung zu erstellen**.

Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wie des Landschaftspflegerischen Begleitplanes aus formalen Gründen der Begründung des Landschaftspflegerischen zugeordnet.

4.9.1 Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Angaben zur Bewertung und zur Berechnung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Eingriffsbilanzierung sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan und der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 108 "Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg".

4.9.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 werden **Flächen** als Ausgleichsfläche, d.h. zur Durchführung von Maßnahmen **zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 maßgebliche Festsetzungen sind dem zeichnerischen und textlichen Planteil des Bebauungsplanes Nr. 108 zu entnehmen.

Die Ausweisung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft hat zum Ziel, eine ökologische Aufwertung der genannten Fläche zu erreichen, um eine eintretende ökologische Abwertung auf anderen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen.

Die Begründung der Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 108 "Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg".

4.9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 werden **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 maßgebliche Festsetzungen sind dem zeichnerischen und textlichen Planteil des Bebauungsplanes Nr. 108 zu entnehmen.

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft hat zum Ziel, eine ökologische Aufwertung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft zu erreichen.

Die Begründung der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 108 "Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg".

4.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Anpflanzungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 werden **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB** festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 maßgebliche Festsetzungen sind dem zeichnerischen und textlichen Planteil des Bebauungsplanes Nr. 108 zu entnehmen.

Die getroffenen Festsetzungen verfolgen das Ziel, einen Ausgleich der Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft zu erreichen.

Die Begründung der Festsetzung zu den Anpflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 108 "Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg".

4.10.1 Anpflanzungen auf den Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 maßgebliche Festsetzungen sind dem zeichnerischen und textlichen Planteil des Bebauungsplanes Nr. 108 zu entnehmen.

Die Begründung der Festsetzung zu den Anpflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen.

Die Anpflanzungen auf den Ausgleichsflächen erfolgen im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Brilon.

Gleichfalls obliegt die Pflege und der Erhalt sowie der Ersatz bei Abgang der gesetzten Pflanzen auf öffentlichen Flächen der Stadt Brilon.

4.10.2 Anpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 11 BauGB sind mindestens 123 Bäume anzupflanzen.

Weitere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 maßgebliche Festsetzungen sind dem zeichnerischen und textlichen Planteil des Bebauungsplanes Nr. 108 zu entnehmen.

Die Begründung der Festsetzung zu den Anpflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist der Begründung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen.

4.11 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen vor allem städtebauliche Zielsetzungen.

Sie tragen ferner dazu bei, die Auswirkungen der Industrie- und Gewerbeansiedlung auf das Landschaftsbild zu mildern.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung umfassen Angaben zur Gestaltung der Dachflächen, der Fassaden und der Einfriedungen.

Dachflächengestaltung

Bei den Haupt- und Nebengebäuden sind sowohl Satteldächer als auch Pult-, Sheddächer und Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer müssen Materialien in grauschwarzer Farbe verwendet werden.

Diese Festsetzung greift die für die Region typischen Merkmale der Dachgestaltung auf.

Flachdächer sollten möglichst mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Fassadengestaltung

Gebäudefassaden sind - mit Ausnahme von Sichtbetonflächen - nicht im Rohzustand zu belassen, sondern zu verputzen, zu streichen oder zu verkleiden.

Bei geputzten sowie blech- oder holzverkleideten Fassadenflächen sind Farben der nachfolgenden Farbskala zulässig: RAL 1000 (grünbeige), RAL 1001 (beige), RAL 1002 (sandgelb), RAL 1003 (hellgelb), RAL 1013 (perlweiß), RAL 1014 (elfenbein), RAL 1015 (hell elfenbein), RAL 1019 (grau beige), RAL 7012 (basaltgrau), RAL 7015 (schiefergrau), RAL 7023 (betongrau), RAL 7030 (steingrau), RAL 7032 (kieseigräu), RAL 7033 (zementgräu), RAL 7034 (geibgräu), RAL 7035 (lichtgräu), RAL 7038 (achatgräu), RAL 9001 (cremeweiß), RAL 9002 (gräuweiß), RAL 9010 (reinweiß), RAL 9018 (papyrusweiß).

Der Hellbezugswert von 40 sollte bei Grautönen nicht unterschritten werden. Somit ist gewährleistet, daß die Farbgebung von Gebäuden und Anlagen nicht übermäßig dunkel erscheint.

Bei den ansonsten zulässigen Farbtönen sollte der Hellbezugswert von 60 nicht unterschritten werden, um sicherzustellen, daß die Farbgebung nicht übermäßig grell auf auffällig hervortritt.

Bei den Holzverkleidungen sind darüber hinaus lasierende und sonstige nicht deckende Anstriche zulässig, die den Charakter des Baustoffes nicht überdecken.

Bei Blech- oder sonstigen metallenen Fassadenverkleidungen oder -elementen sind ferner Farbgestaltungen zulässig, die dem Charakter des Metalls entsprechen. Ausgenommen sind jedoch rötliche, gelbliche oder bronzefarbene Metalloptiken.

Eine abweichende Farbwahl ist zulässig, sofern sich die entsprechend gestalteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfassadenfläche unterordnen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung verfolgen die Zielsetzung, dem zukünftigen Siedlungsgefüge, ein für die Region typisches Erscheinungsbild zu verleihen.

Dabei soll eine hervorstechende Fassadengestaltung möglichst unterbunden werden. Zulässig sind daher Fassadengestaltungen, die in ihrer Farbwahl und Bauart als ortstypisch einzustufen sind.

Grundsätzlich gilt, daß die Fassaden von Haupt- und Nebenanlagen zumindest teilweise begrünt werden sollten, um eine städtebaulich und grünplanerisch erwünschte Einbindung der Baukörper zu erreichen.

Für eine Begrünung sind bei geringer Platzverfügbarkeit insbesondere Kletterpflanzen geeignet.

Einfriedungen

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen als Metall- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Als Einfriedungen sind ferner geschnittene oder freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Zulässig sind ferner Mauern nach den Maßgaben der Bauordnung. Dabei sollten Mauern eine Höhen von 2,00 m auf den zu den Erschließungsstraße gelegenen Grundstücksseiten nicht überschreiten.

Auch bei den Einfriedungen sind die gleichen Maßstäbe anzusetzen wie bei der Fassadengestaltung.

Zum einen sollen Einfriedungen aus Gründen der Maßstäblichkeit eine Höhe von 2,50 m bei Metallzäunen und Holzzäunen nicht überschreiten. Dieses dient auch der Zielsetzung, den Straßenraum durch die Errichtung von unverhältnismäßig hohen Einfriedungen nicht abzuwerten.

Zum anderen sollen grundsätzlich auch hier regionaltypische Gestaltungskriterien zur Anwendung gelangen.

5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Die östlich gelegenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 108 liegen im Trinkwasserschutzgebiet "Briloner Kalkmassiv" - Schutzzone III.

Die sich daraus ergebenden Einschränkungen und Ausschlüsse sind in der WSG-Verordnung niedergelegt und sind bei Baugenehmigungen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes "Briloner Kalkmassiv" - Schutzzone III ist als Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB hier: Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) dargelegt.

6 Hinweise

6.1 Denkmalpflege

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 (Tel.: 02961/ 794-141, Telefax: 02961/ 794-108) und/oder dem Westfälischen Landesamt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 1261, Telefax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

6.2 Kampfmittelrückstände und Blindgänger

Bei Baugenehmigungen ist aufgrund des Erlasses des Innenministers vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministers für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW auf folgendes hinzuweisen:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02961/ 794-210, Telefax: 02961/ 794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 82-2139, Telefax: 02931/ 82-2520) zu verständigen.

6.3 Belange der Wehrbereichsverwaltung West

Die Wehrbereichsverwaltung West verwies im Zug der 2. Auslegung des Bebauungsplanes auf das Erfordernis zur Beteiligung der betreffenden Behörde, sofern bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen.

Hinweis für bauliche Anlagen über 20 m Höhe

Werden Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen oder Aufbauten errichtet, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 Meter über Grund übersteigen, so ist zum Zeitpunkt des Eingangs von Bauanträgen/ Bauvoranfragen die militärische Luftfahrtbehörde zu beteiligen. Die Beteiligung wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Brilon durchgeführt.

Bei der Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung West sind zu den betreffenden Bauwerken und Anlagen nachfolgende Daten:

- zur Art des militärischen Hindernisses
 - zum Standort des Hindernisses (Angabe der geographischen Koordinaten in WGS 84)
 - Höhe des Hindernisses über Grund
 - Gesamthöhe des Hindernisses über NN
 - Art der Kennzeichnung
 - Tag des Baubeginns
 - Tag der geplanten Fertigstellung
- zu übermitteln.

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg" erfolgt durch das Planungsbüro BELTZ, Architekt und Stadtplaner, Sternstraße 50, 34414 Warburg, Tel./ Fax: (05641) 1784/ 8279.

**Verweis auf BPlan Nr. 36 „Industriegebiet Nehdener Weg“
(nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB)**

Dieser Bebauungsplan wird hinsichtlich der in den Festsetzungen getätigten Vorgaben nach Abstandserlass zu bestimmten Anlagen und Betriebsarten an den Bebauungsplan Nr. 36 „Industriegebiet Nehdener Weg“ angebunden, für den keine Abstandsvorgaben festgesetzt wurden.

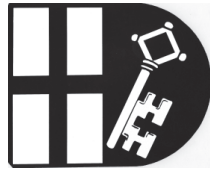
(s. Anlage Übersichtsplan „Anzubindende Bebauungspläne“)

Brilon, den 01.02.2024

Der Bürgermeister



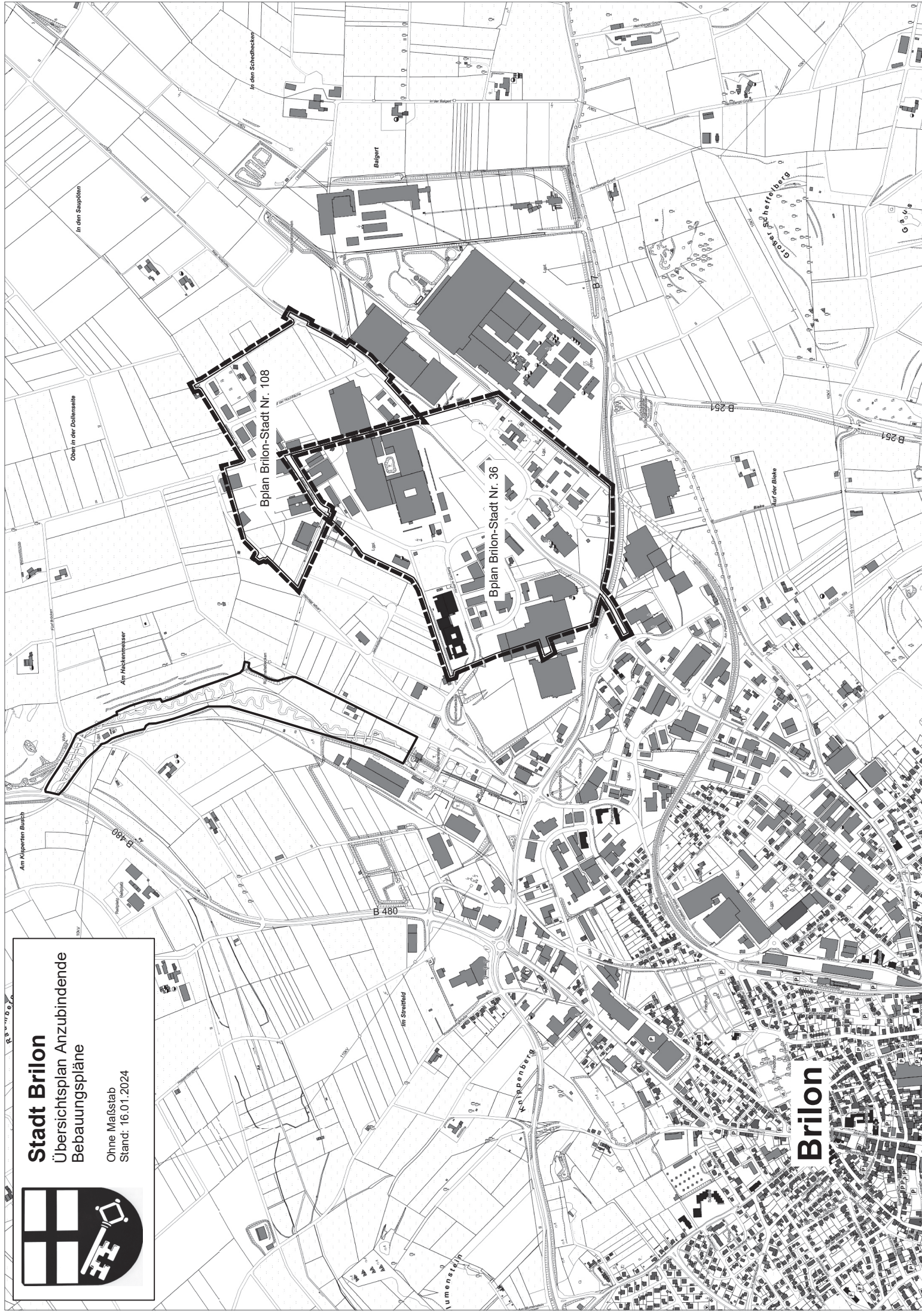
Dr. Bartsch



Stadt Brilon

Übersichtsplan Anzubindende Bebauungspläne

Ohne Maßstab
Stand: 16.01.2024



Anhang

A.4.1/ A

Im Geltungsbereich des eingeschränkten Industriegebietes - Gl b (I - IV) sind die im folgenden genannten Betriebe der Abstandsklassen I, II, III und IV unzulässig.

Betriebe der Abstandsklasse I (Mindestabstand 1500 m)

lfd. Nr.	Betriebsart	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV
1	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt	1.1 (1)
2	Anlagen zur Trockendestillation, insbesondere von Steinkohle, Braunkohle, Holz, Torf oder Pech (z.B. Kokereien, Gaswerke und Schwelereien), ausgenommen Holzkohleleier	1.11 (1)
3	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen	3.2 (1)
4	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen	4.1 (1)
5	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin	4.4 (1)

Betriebe der Abstandsklasse II (Mindestabstand 1000 m)

lfd. Nr.	Betriebsart	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV
6	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle	1.14 (1)
7	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien (*)	2.14 (2)
8	Anlagen zum Rösten, Schmelzen und Sintern von Erzen	3.1 (1)
9	Anlagen zur Gewinnung von Nichtisenrohmetallen aus Erzen oder Sekundärrohstoffen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)	3.2 (1)
10	Anlagen zur Stahlerzeugung, ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtstichgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nr. 26 und 46)	3.3 (1)
11	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Container) (*)	3.15 (2)
12	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)	3.18 (1)
13	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen	4.1 (1)
14	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund oder Karbid einschließlich Aluminiumhütten	4.1b (1) 4.1c (1)
15	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen	4.1d (1)
16	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern	4.1h (1)
17	Anlagen zur Herstellung von Holzfasernplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten	6.3 (1)
18	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperanteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden	7.12 (1)
19	Prüfstände für oder mit Luftschräuben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken	10.16 (2)
20	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)	10.19 (2)
21	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)	-----

Betriebe der Abstandsklasse III (Mindestabstand 700 m)

lfd. Nr.	Betriebsart	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV
22	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt	1.1 (1)
23	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser	1.12 (1)
24	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen	2.3 (1)
25	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte	2.4 (1)
26	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichtgewicht (*) (s. auch lfd. Nr. 10 und 46)	3.3 (1)
27	Anlagen zum Umschmelzen von Nichteisenmetallen (Altmittel), ausgenommen - Vakuum-Schmelzanlagen, - Schmelzanlagen für Gußlegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, - Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind, - Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und - Schwallötbäder (s. auch lfd. Nr. 92 und 156)	3.4 (1+2)
28	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen und Salzen	4.1a (1)
29	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen	4.1d (1)
30	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln	4.1e (1)
31	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen	4.1f (1)
32	Anlagen zur Herstellung von Ruß	4.6 (1)
33	Kottrocknungsanlagen	7.15 (1)
34	Anlagen zur chemischen Behandlung von besonders überwachungsbedürftigen oder überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden	8.8 (1)
35	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)	-----
36	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren	-----

Betriebe der Abstandsklasse IV (Mindestabstand 500 m)

Ifd. Nr.	Betriebsart	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV
37	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt	1.1 (1)
38	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 m³ oder mehr je Stunde	1.7 (1)
39	Elektromessanlagen mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingebaute Elektromessanlagen	1.8 (2)
40	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde	1.9 (2)
41	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle	1.10 (1)
42	Anlagen zur Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmeldetechnische Zwecke bestimmt sind	2.8 (1)
43	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe	2.11 (1)
44	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement, auch soweit die Einsatzstoffe lediglich trocken gemischt werden	2.13 (2)
45	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunden	2.15 (1)
46	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen sowie Eisen- Temper- oder Stahlgießereien, ausgenommen Anlagen, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gußteile je Monat (s. auch Ifd. Nr. 10 und 26)	3.3 (1) 3.7 (1)
47	Anlagen zum Walzen von Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 mm (*)	3.6 (1+2)
48	Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke (*)	3.11 (1+2)
49	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 kW oder mehr	3.14 (1+2)
50	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)	3.16 (1)
51	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther	4.1g (1)
52	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen	4.1h (1)
53	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen	4.1k (1)
54	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk	4.1m (1)
55	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle	4.5 (1)
56	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z.B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile	4.7 (1)
57	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 3 t oder mehr je Stunde	4.8 (1)
58	Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahn- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Lacken, die organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden, b) Kunstharzen, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze), wie Melamin-, Harnstoff-, Phenol-, Epoxid-, Furan-, Kresol-, Resorcin- oder Polyesterharzen, sofern die Menge dieser Harze 25 kg oder mehr je Stunde beträgt, oder c) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln oder mehr je Stunde, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverlacken oder Pulverbeschichtungsstoffen	5.1 (1)
59	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen	5.5(2)
60	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xylolharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt	5.8 (2)

lfd. Nr.	Betriebsart	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV
61	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkalbern oder zum Halten oder zur getrennten Aufzucht von Schweinen mit a) 51.000 Hennenplätzen, b) 102.000 Junghennenplätzen, c) 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 51.000 Truthühnermastplätzen, e) 1.900 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht) f) 640 Sauenplätzen einschließlich dazugehörender Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht) g) 820 Sauenplätzen einschließlich dazugehörender Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder h) 5.400 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), i) 700 Mastkalberplätzen oder mehr, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig	7.1 (1)
62	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche	7.3 (1)
63	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtabfällen Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut	7.9 (1)
64	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4.000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch Nr. 114 erfaßt werden	7.11 (1)
65	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden	7.19 (2)
66	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr (*)	7.21 (1)
67	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt	7.23 (1)
68	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohrzucker	7.24 (1)
69	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb	7.25 (2)
70	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen, flüssigen oder in Behältern gefaßten gasförmigen Stoffen oder Gegenständen durch thermische Verfahren, wie Ver- oder Entgasung, Verbrennung oder eine Kombination dieser Verfahren	8.1 (1)
71	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen	8.3 (1)
72	Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von mehr als 10 t/h (Kompostwerke)	8.5 (1)
73	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt; für nur saisonal genutzte Getreideannahmestellen tritt die Genehmigungspflicht erst bei einer Umschlagleistung von 400 t oder mehr je Tag ein	9.11 (2)
74	Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2.500 m³ oder mehr	9.36 (2)
75	Oberirdische Deponien für besonders überwachungsbedürftige Abfälle im Sinne der Technischen Anleitung Abfall, Teil 1	-----
76	Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100.000 EGW	-----
77	Autokinos (*)	-----
78	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)	-----

A.4.1/ B

Im Geltungsbereich des eingeschränkten Industriegebietes - GI b (I - III) sind die im Anhang A.4.1/ A aufgeführten Betrieben der Abstandsklassen I, II und III unzulässig.

Betriebe der Abstandsklasse I (Mindestabstand 1500 m)

(siehe Anhang A.4.1/ A)

Betriebe der Abstandsklasse II (Mindestabstand 1000 m)

(siehe Anhang A.4.1/ A)

Betriebe der Abstandsklasse III (Mindestabstand 700 m)

(siehe Anhang A.4.1/ A)