

Stadt Brilon



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 133
„Gewerbegebiet Hoppenbergweg“



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

Satzungsfassung



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Übergeordnete Vorgaben	4
3.1	Darstellung in der Landes-/Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
4	Festsetzungen / Planinhalte	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche	7
4.3	Erschließung / Versorgung	7
4.4	Grünordnung	8
5	Sonstiges	8
5.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	8
5.2	Altlasten	8
5.3	Bergbauliche Einwirkungen	9
5.4	Immissionsschutz	9
5.5	Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln	10
5.6	Sicherheit des Verkehrs	10
6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Eingriff in Natur und Landschaft	11
7	Umweltbericht/Umweltbelange	11
8	Monitoring	11



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Stadt Brilon als Mittelzentrum im Hochsauerlandkreis ist seit Jahren bemüht, Unternehmen und Betrieben im Stadtgebiet geeignete Gewerbeflächen bereit zustellen, um so die Wirtschaftskraft der Stadt zu erhalten und auszubauen. Damit verbunden sind Bemühungen, Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze am Ort zur Verfügung stellen zu können.

Diese Zielsetzung findet ihren Ausdruck in der bauleitplanerischen Darstellung von gewerblichen Bauflächen im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon.

Dieses stellt u.a. eine größere zusammenhängende gewerbliche Baufläche am nördlichen Rand der Ortslage der Kernstadt dar.

Die Fläche ist gekennzeichnet durch eine hervorragende verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße 7 und 480.

Größere Bereiche sind bereits durch Gewerbebetriebe besiedelt.

Im Zuge der Standortsicherung ist nun vorgesehen, die planungsrechtlichen Grundlagen für die An-/Umsiedlung eines bestehenden Gewerbebetriebes des Heizungs- und Sanitärgewerbes zu schaffen. Dazu ist es notwendig, dass für eine nördlich der bereits genutzten Gewerbefläche westlich der B 480 vorhandenen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der diese Ansiedlung ermöglicht.

So hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 23.09.2009 beschlossen, für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel ist es, durch die darin enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen eine der Umgebung angepasste Nutzung zu erreichen, die die Belange der Fachplanungen ausreichend gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund ist insbesondere die geplante Umgehung der B 7n / B 480n zu nennen, die nördlich des Planbereiches vorbeiführen soll.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich auf die südliche Teilfläche des Flurstücks 314, auf die Flurstücke 313 und 320, Flur 6, Gemarkung Brilon und liegt nördlich des Betriebes Witteler, westlich der B 480.

Auf der östlichen Straßenseite der B 480 befinden sich die aufgegebenen Klärteiche des Ruhrverbandes.

Die Zuwegung ist bereits vorhanden und führt von der B 480 nach Westen zum Hoppenbergweg.

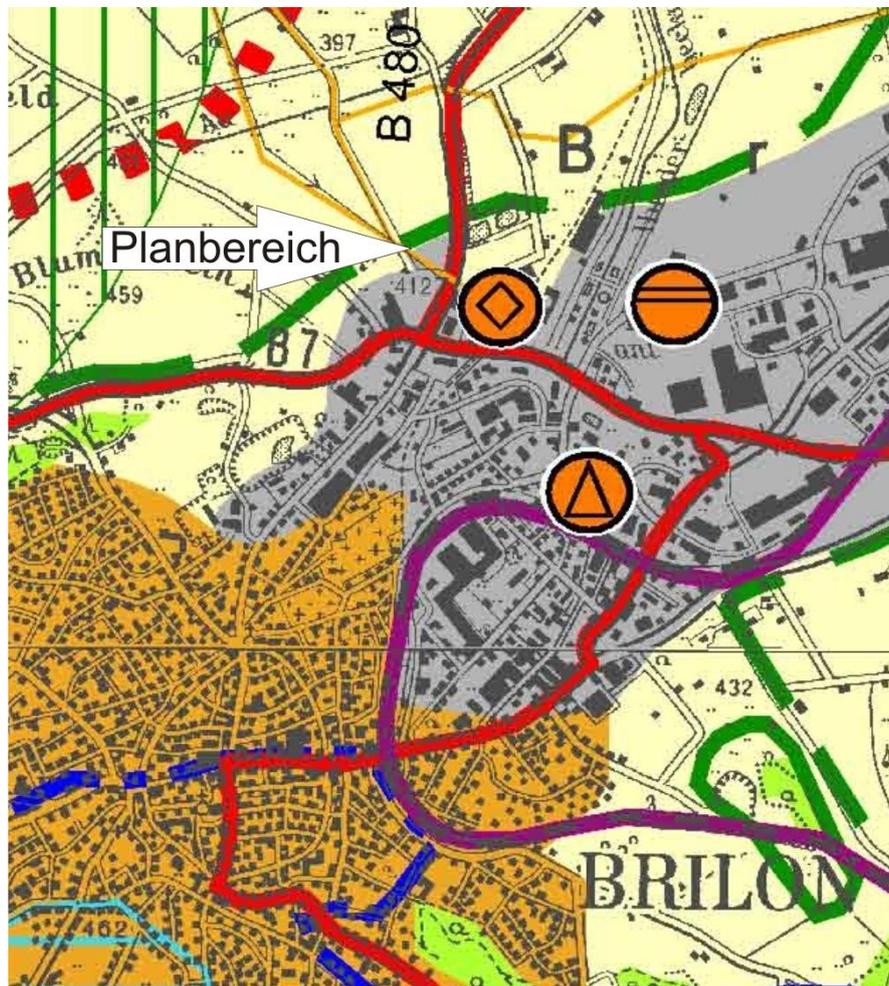
Die Größe des fast vollständig ebenen Plangebietes beträgt ca. 0,86 ha.



3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung in der Landes-/Regionalplanung

Der Regionalplan/Gebietsentwicklungsplan sieht für den gesamten Bereich gewerbliche Bauflächen vor. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Nutzungszielen.





3.2 Flächennutzungsplanung

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und stellt so die Konkretisierung der im Regionalplan vorhandenen Darstellung dar.

Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4 Festsetzungen / Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Dadurch wird dem Entstehen von immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituationen vorgebeugt.



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

Danach sind hier folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

Um keine immissionsschutzrechtlichen Probleme mit der umgebenden Nutzung, insbesondere der Wohnbebauung im Bereich der Knippenbergstraße, zu verursachen wird gem. § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und (9) BauNVO die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen im Gewerbegebiet unter Anwendung des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 06.06.2007 (MBI. NRW 2007 S. 659) wie folgt begrenzt:

Nicht zulässig sind Betriebe, Anlagen und/oder Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V der „Abstandsliste 2007“ sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.

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

Aufgrund der Struktur solcher Vergnügungsstätten ist in aller Regel mit einem Nachtbetrieb und einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dadurch kann die Qualität des Gebietes negativ beeinflusst werden.

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

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

Um dem Betrieb einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu geben wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

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

Dadurch können überdimensionale Baukörper verhindert werden.

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



4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

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

Nach Westen erfolgt die Festsetzung der Baugrenze entlang der Freihaltezone der über das Grundstück führenden 110 kV-Freileitung. Hier ist es erforderlich, dass die Baugrenze einen Abstand von 16,00 m von der Freileitungstrasse aufweist, um zu vermeiden, dass bauliche Anlagen in der Freihaltezone bzw. unter die Freileitung errichtet werden.

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

Zur Sicherung der vorhandenen Gastrasse an der Nordseite der Erschließungsstraße wird eine Grundstücksfläche in diesem Bereich mit einem entsprechenden Leitungsrecht festgesetzt.

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

4.3 Erschließung / Versorgung

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

Die Wasserversorgung ist bereits gesichert.

Eine ordnungsgemäße Entwässerung über entsprechende Kanäle ist vorgesehen und wird vor Baubeginn gewährleistet sein.

Dabei wird das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück vollständig versickert. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im Rahmen der Bauausführung zu beantragen.

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

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Druckrohrleitung, die ggf. über private Grundstücke verläuft und entsprechend durch Dienstbarkeiten zu sichern ist, dem öffentlichen Kanal zugeführt und zur Kläranlage Brilon transportiert.

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

Sollte es aufgrund der Bebauung zu einer Verlegung der Trassen und Leitungen kommen, sind die entsprechenden Kosten durch die Vorhabenträger zu tragen.

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser von 1600 l/min auf die Dauer von 2 Stunden kann von dem örtlichen Versorgungsträger Stadtwerke Brilon AöR nicht in ausreichender Menge bereitgestellt werden.

Sie ist durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des Brandschutzes vom Betrieb eigenständig nachzuweisen.



4.4 Grünordnung

Es ist davon auszugehen, dass Teile der nicht baulich genutzten Flächen im Rahmen der Außendarstellung des Gewerbebetriebes gärtnerisch gestaltet werden.

Um hier keine den Betriebsablauf einschränkenden Festsetzungen zu treffen, werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Außenanlagen getroffen.

Lediglich zur Bundesstraße 480 und zur südlichen Straße werden insgesamt 10 Standorte zum Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Damit wird gewährleistet, dass sich das Betriebsgelände zum öffentlichen Straßenraum optisch abgrenzt. Gleichzeitig führt dieses aber auch zu einer gestalterischen Aufwertung der Fläche.

Die Richtlinien des Straßenbaulastträgers werden bei der Anpflanzung der Bäume weitgehend berücksichtigt. So weisen die Bäume einen ausreichenden Abstand zum Fahrbandrand der Bundesstraße auf; außerdem werden die Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt.

5 Sonstiges

5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-0; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

5.2 Altlasten

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



5.3 Bergbauliche Einwirkungen

Sind im Bebauungsplangebiet bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon, Fachbereich Bauwesen (Tel.: 02961/794-140; Telefax: 02961/794-108) zu verständigen. Es ist ein Sachverständiger einzuschalten.

5.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zu geruchsemitternden Betrieben, die sich alle östlich der Bundesstraße 480 befinden, ist auf den Immissionsschutz ein besonderes Augenmerk zu richten. Im Rahmen von anderen Bauleitplanverfahren der Stadt Brilon wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen durch den TÜV Nord im Januar 2009 erarbeitet. Die Ergebnisse werden auch zur Beurteilung der Immissionen im Plangebiet herangezogen. Als maßgebliche Emittenten gingen folgende Nutzungen in die Untersuchung ein:

- Kompostierungsanlage der Fa. Stratmann,
- Wertstoffsortieranlagen der Fa. Stratmann,
- das EBS-Ballenlager der Fa. Stratmann,
- Kläranlage Brilon des Ruhrverbandes,
- ein Tierhaltungsbetrieb.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von 18% bis 15% auftreten.

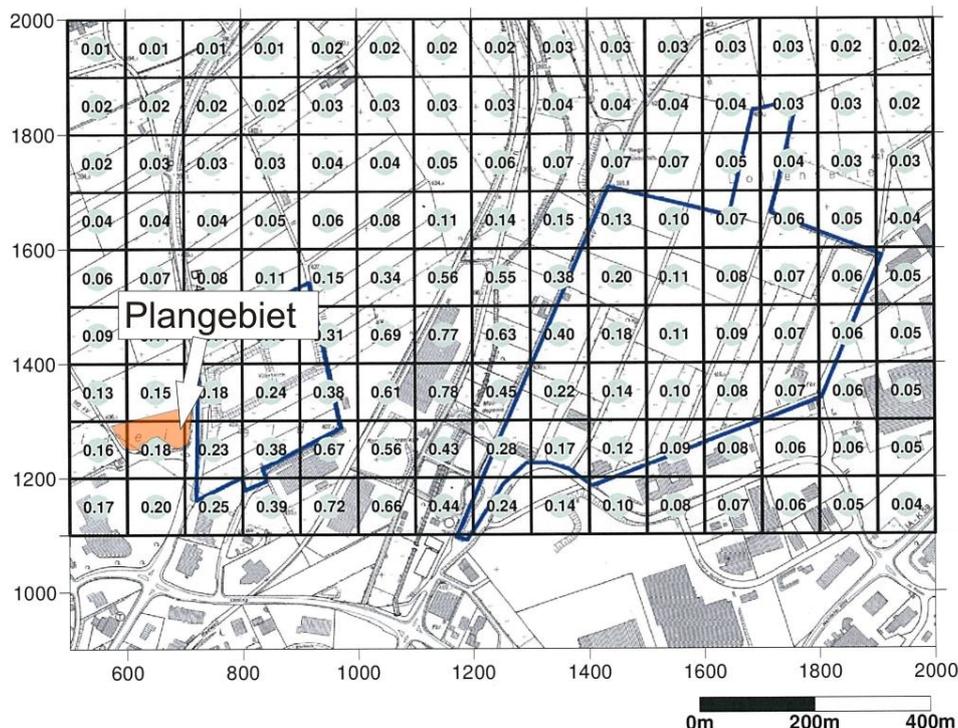


Abbildung aus: Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Bereich der Bebauungspläne Nr. 113 und Nr. 129 der Stadt Brilon verursacht durch den genehmigten Betrieb benachbarter Geruch emittierender Anlagen, TÜV Nord, 12.01.09; Auftraggeber: Stadt Brilon



Das bedeutet, dass die in der GIRL angegebenen Immissionsrichtwerte für Gewerbe-/Industriegebiete (15%) um max. 3% überschritten werden.

Diese theoretische Überschreitung basiert zum einen auf der Annahme, dass die Auslastung der Anlagen der Fa. Stratmann gem. den vorliegenden Genehmigungen 100% erreicht. Sie geht also vom „worst case“ aus. Realistisch erscheint aber eine wesentlich geringere Auslastung, so dass tatsächlich die dadurch verursachten Geruchsemissionen niedriger liegen.

Darüber hinaus wird vorsorglich das Gewerbegebiet derart eingeschränkt, dass immissionsempfindliche Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen/-gebäude ausgeschlossen werden.

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

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

5.5 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

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, Außenstelle Hagen - Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

5.6 Sicherheit des Verkehrs

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur B 480 dürfen von den zukünftigen Bauvorhaben keine Auswirkungen wie Rauch, Licht oder andere Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße gefährden.

Gem. den Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht errichtet werden. In dieser Anbauverbotszone sind auch bauliche Anlagen, die für das Bestehen des Betriebes existenziell sind wie z.B. Feuerwehrezufahrten, nicht zulässig.

Die auf die B 480 ausgerichteten Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 40m zum Fahrbahnrand der B 480 dürfen nur Name und Art des Betriebes beinhalten. Sie bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung / Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Werbeanlagen außerhalb des 40m-Bereiches sind so zu gestalten, dass sie die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht auf sich ziehen (z.B. durch Blinken, Wechseln etc.)



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

6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Eingriff in Natur und Landschaft

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

Oberste Priorität hat grundsätzlich die Vermeidung des Eingriffs.

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

Diese bedeutet, dass das öffentliche Interesse der Bereitstellung gewerblicher nutzbarer Flächen an geeigneten Standorten überwiegt.

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

Der Kompensationsumfang sowie die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt.

7 Umweltbericht/Umweltbelange

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nach den Vorgaben des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. den Bestimmungen und Anlagen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

Für diese Bebauungsplan wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

8 Monitoring

Die Stadt Brilon wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entspre-



chende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparemeter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

im Dezember 2009

Brilon,.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....