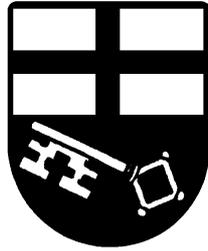
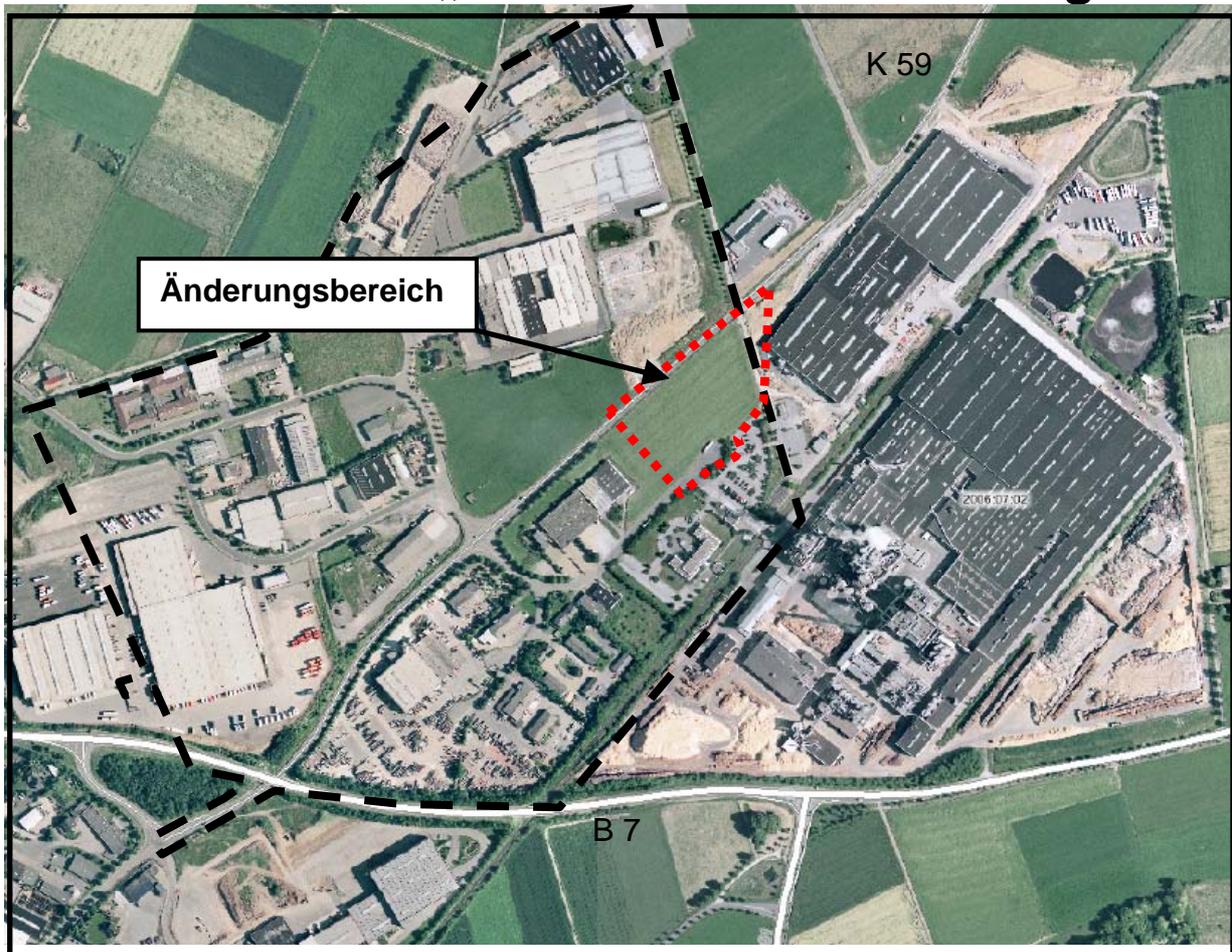


Stadt Brilon



Satzungsfassung

Begründung zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Brilon Nr. 36 „GI-Gebiet Nehdener Weg“



Plangebietsgrenze

Ohne Maßstab

Stadt Brilon

4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Brilon Nr. 36 „GI-Gebiet Nehdener Weg“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1	VORBEMERKUNG	2
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3	VORGABEN DER BAULEITPLANUNG	3
4	GRÜNDE UND ZIELE DER PLANÄNDERUNG / ALTERNATIVENPRÜFUNG	3
5	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	4
6	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	4
7	BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	5
8	BERGBAU	6
9	DENKMALPFLEGE	6
10	SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN	7
11	ALTLASTEN	7
12	IMMISSIONSSCHUTZ	7
13	BODENORDNUNG	8

1 Vorbemerkung

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.600 Einwohnern, die im Bereich der Kernstadt und 16 Ortsteilen leben. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11.05.1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen. Das Stadtgebiet hat eine überwiegend ländliche Raumstruktur.

Die industriell- gewerbliche Entwicklung Brilons hat sich in den letzten vierzig Jahren vorwiegend nordöstlich der Kernstadt entlang der K 59 (Nehdener Weg) und der B 7 vollzogen.

Die Straße „Nehdener Weg“ führt mittig durch den Bebauungsplan Nr. 36. Die Innere Erschließung des Plangebietes erfolgt nach Norden durch die Straße „Hinterm Gallberg“ und nach Süden durch die Straße „Im Kissen“.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde vom Rat der Stadt Brilon am 30.12.1975 die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Plan wurde nach der Durchführung des nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Verfahrens vom Regierungspräsidenten Arnsberg mit Verfügung vom 15.10.1981 genehmigt; die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 7. Dezember 1981.

Der Bebauungsplan Nehden Nr. 36 „Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg“ ist seit dem 10. 12. 1975 rechtskräftig. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. die noch freien Flächen befinden sich im Eigentum dort bereits ansässiger Firmen und dienen als kurz bis mittelfristige Erweiterungsflächen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung betrifft einen östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Brilon Nr. 36 „GI-Gebiet Nehdener Weg“. Der Bebauungsplanbereich befindet sich im Nordosten der Kernstadt und wird durch einen ehemaligen Wirtschaftsweg im Osten, die Bahnlinie Brilon-Alme im Südosten und der B 7 im Südwesten begrenzt. Im Nordosten und Norden reicht das Plangebiet bis in den Bereich der Straße „Hinterm Gallberg“. Die Plangebietsgrenze zieht sich hier teilweise durch bestehende Betriebe. Der Bebauungsplan wurde jeweils in Teilen im Südwesten durch die Planung der Umgehungsstraße, im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 92 „Gallberg“, im Norden durch den B-Plan Nr. 108 „Erweiterung GI-Gebiet Nehdener Weg“ sowie im Südosten durch den B-Plan Nr. 98 „Industriegebiet Balgert“ überlagert. Die letztgenannte Planung grenzt an den aktuellen Änderungsbereich an.

Der B-Plan Nr. 98 ist am 13. 01. 1989 für die Ansiedlung eines Holzwerkstoffwerkes aufgestellt worden. Für dieses Werk sind zwischenzeitlich mehrere weitere Bauleitpläne für Erweiterungsvorhaben erarbeitet worden.

Das Plangebiet wird im Osten um das Flurstück 197 (ehem. Feuerwehrezufahrt, bisher in keinem B-Plan) und Teile des Flurstücks 234 (liegt im VhBP Nr. 7 „Industriegebiet östlich des Nehdener Weges“) ergänzt.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich hat eine Größe von ca. 2,2 ha und liegt zwischen der K 59 „Nehdener Weg“ und der Straße „Im Kissen“. Diese Straße endet im Bereich der Anlieferung des Holzwerkstoffwerkes in einem Wendehammer.

3 Vorgaben der Bauleitplanung

Die Briloner Kernstadt ist im Gebietsentwicklungsplan als Mittelzentrum dargestellt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als Fläche für Gewerbe dargestellt.

Der Bebauungsplan Brilon Nr. 36 „GI-Gebiet Nehdener Weg“ ist seit dem 10. 12. 1975 rechtskräftig. Der Planbereich ist weitestgehend bebaut.

Der Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet – GI – nach § 9 BauNVO fest.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 und die Baumassenzahl auf 9,0 begrenzt, die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert.

Im Randbereich zur K 59 ist ein Pflanzstreifen ausgewiesen.

Der östlich liegende VhBP Nr. 7 setzt ein Industriegebiet fest. Als konkretes Vorhaben ist hier ein Veredelungswerk für das Holzwerkstoffwerk festgesetzt worden.

4 Gründe und Ziele der Planänderung / Alternativenprüfung

Das süd- und nordöstlich angrenzende Holzwerkstoffwerk hat den Änderungsbereich erworben und einen Stellplatz für Lastkraftwagen errichtet. Nun ist beabsichtigt hier eine direkte Zufahrt zur K 59 „Nehdener Weg“ zu erstellen. Unter Erteilung einer Befreiung von dem festgesetzten Pflanzstreifen und der Zustimmung des Hochsauerlandkreises (HSK) als Straßenbaulastträger zur Schaffung einer Zufahrt an eine klassifizierte Straße an der freien Strecke wäre dieses Vorhaben in dieser Form genehmigungsfähig. Seitens des HSK wurde bereits Zustimmung zu einer Zufahrt / neue Straßenanbindung zur K 59 signalisiert. Da der Betrieb den vorhandenen Wendehammer mit in den Stellplatz integrieren möchte, jedoch nach Auffassung der Stadt auf eine Wendemöglichkeit nicht verzichtet werden kann, soll nun eine öffentliche Verkehrsfläche an der westlichen Grenze des Änderungsbereiches zwischen der K 59 und der Straße „Im Kissen“ ausgewiesen werden. Hierdurch kann der Wunsch des Betriebes auf Anbindung des Stellplatzes direkt an die K 59 erfüllt sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs in der Straße „Im Kissen“ gewährleistet werden. Aufgrund der Lage der neuen Straße und der notwendigen Radien im Einmündungsbereich zur K 59 ist eine Erweiterung des Plangebietes nach Osten auf die bisher unbeplante Feuerwehrezufahrt und einen kleinen des VhBP Nr. 7 notwendig.

Die Restflächen des bisher ausgewiesenen Wendehammers werden in Flächen für ein Industriegebiet umgewandelt, die Baugrenze wird in diesem Bereich entsprechend angepasst.

Im Osten des Änderungsbereiches soll die vorhandene Baugrenze geringfügig nach Osten verschoben werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen.

Alternativenprüfung

Die räumliche Lage, in der sich die Änderung der Festsetzungen bewegen kann, ist durch die tatsächlichen Gegebenheiten in der Örtlichkeit vorgegeben. Der Knotenpunkt „Im Kissen“, „Nehdener Weg“ und „Hinterm Gallberg“ ist zu Stoßzeiten (z. B. Schichtwechsel bei Fa. Egger) sehr stark belastet. Durch die Anlegung einer zweiten Anbindung der Straße „Im Kissen“ an die Kreisstraße tritt eine Verbesserung der Situation ein. Als einzige realistische Alternative ist die sog. Nullvariante, d. h. alles bleibt bei der jetzigen Situation, anzusehen. Aufgrund der Vorteile der Änderung wird diese durchgeführt.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben, abgesehen von der Ausweisung einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche und der Umwandlung einer vorhandenen Verkehrsfläche in eine Fläche für ein Industriegebiet, unverändert (siehe Punkt 3).

5. 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise bleibt unverändert, die überbaubaren Grundstücksflächen ändern sich im Osten und im Bereich des ehemaligen Wendehammers geringfügig. Nach Norden wird die Bauzone an den vorhandenen Parkplatz für Lkw angepasst. Diese Verschiebung ist vertretbar, da die Baugrenze des östlich angrenzenden VhBP einen ähnlichen Abstand zur Kreisstraße aufweist.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung wird durch die Planänderung verändert. Die bisher vorhandene Sackgasse mit ausgewiesenem Wendehammer wird aufgegeben. Stattdessen wird die Straße „Im Kissen“ bis auf die K 59 „Nehdener Weg“ verlängert. Die Sichtdreiecke der neuen Einmündung auf die K 59 werden für eine Geschwindigkeit von 70 km/h ausgelegt. Die genaue Ausgestaltung der Zufahrt ist mit der Straßenverkehrsbehörde des Hochsauerlandkreises, der Kreispolizeibehörde sowie dem städtischen Ordnungsamt abgestimmt worden.

Die Verkehrsströme aus und zu der Straße „Im Kissen“ werden sich zukünftig auf zwei Zufahrten zum Nehdener Weg verteilen. Hierdurch wird sich für die bisher vorhandene Kreuzung im Bereich der Straßen „Nehdener Weg“, „Im Kissen“ und „Hinterm Gallberg“ eine Entlastung ergeben.

7 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

7. 1. Grünflächen

Der festgesetzte Pflanzstreifen zwischen der K 59 „Nehdener Weg“ und der Baugrenze wird durch die Erweiterung der Baufläche, in der der Stellplatz angelegt worden ist, deutlich verkleinert.

7. 2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe sind danach Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinflussen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

Die 4. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 36 führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Eine detaillierte Bilanzierung der Flächenveränderungen befindet sich im Kapitel 7. 1 des Umweltberichtes.

Der Änderungsbereich ist bereits als GI-Gebiet festgesetzt und von solchen Gebieten auch umgeben. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich daher keine.

7. 3. Schutzgebietsausweisung nach der Flora – Fauna – Habitat (FFH) - Richtlinie und Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutz- und FFH-Gebiet (2.1.33 „Scheffelberg / Kalberstert“, Kalkkuppen bei Brilon) liegt südlich in einem Abstand von ca. 800 Metern. Weitere Schutzgebiete befinden sich in größerem Abstand im Norden im Bereich „Hunderbecke / Flotsberg“ und östlich im Bereich „Schaaken“. Zwischen dem Änderungsbereich und den schützenswerten Gebieten liegen ausgedehnte Industriensiedlungen. Auswirkungen der Änderung auf Naturschutz- und FFH-Gebiete sind aufgrund der räumlichen Lage und der großen Entfernung nicht zu erwarten (Siehe Umweltbericht Kapitel 4.10).

7. 4. Artenschutz

Artenschutzrechtlich relevante Arten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten (Art 1 EG Vogelschutzrichtlinie), die im Gebiet vorkommen oder potentiell vorkommen können und für die durch die Planung von einer potentiellen Verwirklichung eines Verbotstatbestandes auszugehen ist.

Die vorhandene Tierwelt ist nicht in gesonderten Begehungen bzw. nach faunistischen Erfassungsmethoden (z. B. Linientaxationen) erfasst worden. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen der Flächennutzung sind im Vorhabengebiet vorwiegend Ubiquisten zu erwarten, die an die anthropogen vorbelastete Umwelt (Industriegebiet) angepasst sind. Akustische und optische Störungen treten häufig auf, so dass empfindlichere Arten mit großen Fluchtdistanzen voraussichtlich nicht vorkommen können. Die wenig differierenden, stark anthropogen geprägten Flächen kommen als Lebensraum in der näheren und weiteren Umgebung sehr zahlreich vor.

Die Fläche bietet also nur sehr angepassten Arten einen Lebensraum. Der Änderungsbereich kann für geschützte Vögel bestenfalls als Nahrungshabitat dienen. Die hier vorgefundene Biotopstruktur findet sich im Umfeld des Industriegebietes in großer Anzahl.

Die im Änderungsbereiche vorkommende Vegetation wurde im Rahmen einer Begehung im Oktober 2010 erfasst.
Auf der Ackerfläche befinden sich die für diese Nutzung typischen Pflanzenarten.

Durch die hier geplante Änderung werden geschützte Arten nicht erheblich beeinträchtigt.

7.5. Wasserwirtschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Wasserwirtschaft nicht beeinträchtigt.

7. 6. Umweltverträglichkeitsprüfung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durch das Büro Dreher + Sudhoff, Gelsenkirchen erarbeitet worden und ist Bestandteil der Planungsunterlagen. Aspekte, die eine separate Artschutzprüfung erforderlich machen, sind derzeit nicht erkennbar.

8 Bergbau

Im Plangebiet ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Dennoch wird folgender Hinweise in den Plan aufgenommen:

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.

9 Denkmalpflege

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 LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Telefax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz

NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

10 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 -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02931/822520) zu verständigen.

11 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.

12 Immissionsschutz

Von der Änderung sind als nächstliegende Immissionspunkt das Wohngebäude Nehdener Weg 43 betroffen. Das ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude Nehdener Weg 42 ist zwischenzeitlich abgebrochen worden.

Durch die Änderung des B-Planes ergeben sich für den Immissionsschutz Änderungen durch die Verlagerung eines Großteils des Verkehrs von der bisherigen Anbindung zur neuen. Hier ist hauptsächlich der Schall als Immissionsart zu betrachten. Andere Emissionen (z. B. Abgase und Stäube) sind aufgrund der großen Entfernung zu vernachlässigen.

Für den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 113 „Industriegebiet in der Dollenseite“ ist durch die *TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG*, Essen ein Gutachten über Geräuschemissionen und –immissionen durch das geplante Bebauungsplangebiet Nr. 113 „Industriegebiet In der Dollenseite“ erarbeitet worden. Darin wird zunächst im Rahmen einer Maximalbetrachtung die Geräuschvorbelastung durch Gewerbelärm im Umfeld des Plangebietes ermittelt. Maßgeblich verursacht wird diese Geräuschvorbelastung durch die Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb der benachbarten Bebauungsplangebiete im Osten, Westen und Süden des Plangebietes.

Anschließend wird die mögliche Zusatzbelastung durch die gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen zu erwartenden künftigen industriellen Nutzungen innerhalb des Plangebietes untersucht. Dabei wird die Methode der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 18005 angewandt: Durch die Festlegung einzuhaltender, sogenannter immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) wird gewährleistet, dass - bei einer künftigen Ansiedlung ortsüblicher und dem Charakter eines Industriegebietes entsprechender

ortsüblicher und dem Charakter eines Industriegebietes entsprechender Industriebetriebe - ein Immissionskonflikt zu den umliegenden Wohnnutzungen aus schalltechnischer Sicht ausgeschlossen wird. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Immissionen am Gebäude Nehdener Weg 43 durch den B-Plan Nr. 113 nicht erhöhen.

Für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 36 „GI-Gebiet Nehdener Weg“ wurde im Dezember 2010 insbesondere die Schallbelastung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen unter Berücksichtigung des Verkehrs untersucht.

Diese Gutachten betrachtet die Immissionspunkte (IP) Nehdener Weg 42 (zwischenzeitlich abgebrochen) und 43. Im Gutachten der Firma IBAS wurden diesen IP's der Schutzstatus eines MI-Gebietes (dB(A) tags 60 / nachts 50) durch Verkehrslärm zugestanden. Die Fläche des Änderungsbereiches ist bei den Schallgutachten für den B-Plan Nr. 123 als GI-Fläche mit berücksichtigt worden. Durch die Änderung des B-Planes ergeben sich daher nur Änderungen für den Bereich der Belastung durch Verkehrsimmissionen.

Zusammenfassung des Schallgutachtens:

(Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH (IBAS) aus Bayreuth vom 15. 12. 2010):

Die auf Basis der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchgeführten Verkehrslärberechnungen zeigen, dass die im Rahmen der Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Zur Nachtzeit ist im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall eine Überschreitung von 2 dB zu verzeichnen. Die berechneten Beurteilungspegel liegen immer noch unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes 36 ist aber keine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

13 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Brilon, den 04. 09. 2014

Der Bürgermeister



Dr. Bartsch