

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg"

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Regionale Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich der Ortslage von Brilon-Altenbüren. Er grenzt westlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg" und stellt eine Erweiterung des Plangebietes um ca. 0,35 ha dar.

1.2 Vorhandene Situation

Für den Änderungsbereich bestehen außer den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (siehe Punkt 1.5 - Flächennutzungsplan) keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben richtete sich bisher nach den Vorschriften des § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Östlich des Änderungsbereiches befindet sich das Betriebsgebäude der Firma "Briloner Maschinen- und Stahlbau GmbH", das im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg" liegt, der für diesen Bereich ein Industriegebiet festsetzt.

1.3 Veranlassung und allgemeine Ziele

Der Stahlbaubetrieb "Briloner Maschinen und Stahlbau GmbH" mit Sitz in Brilon-Altenbüren beabsichtigt, eine bauliche Erweiterung des Betriebes in zwei Bauabschnitten vorzunehmen.

Eine Erweiterung des Betriebes kann wegen des vorgegebenen Betriebsablaufes nur in westlicher Richtung erfolgen. Eine Änderung dieses Betriebsablaufes könnte nur unter unverhältnismäßig hohem finanziellen Aufwand erfolgen, der den Bestand des Betriebes gefährden würde.

Der Betrieb wurde im Jahre 1969 baurechtlich genehmigt und stellt mit seinen ca. 100 Beschäftigten, die zum großen Teil im Ortsteil Brilon-Altenbüren wohnen, für die Stadt Brilon einen bedeutenden wirtschaftlichen Faktor dar. Diese Firma beabsichtigt, zukünftig am Standort Brilon-Altenbüren zu verbleiben, so daß die Stadt Brilon bestrebt ist, die Konkurrenzfähigkeit des Betriebes durch die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten in planungsrechtlicher Hinsicht zu gewährleisten.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg" (Erweiterung des Plangebietes in westlicher Richtung) ist landesplanerisch abgestimmt.

1.5 Flächennutzungsplan

Im seit 1981 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon ist der Änderungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Parallel zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg" betreibt die Stadt Brilon die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Ortsteiles Brilon-Altenbüren mit dem Ziel, daß die dargestellte "gewerbliche Baufläche" im Bereich des "Elmerborg" in westliche Richtung erweitert wird.

Dieser Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist mit dem Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg" identisch.

1.6 Bisherige Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 25. Oktober 1990 die erste Änderung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg" beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 23. Januar 1991 im Amtsblatt der Stadt Brilon (Nr. 1 des 21. Jahrgangs) öffentlich bekanntgemacht.

Am 5. Februar 1991 wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt, die ebenfalls am 23. Januar 1991 im Amtsblatt der Stadt Brilon (Nr. 1 des 21. Jahrgangs) öffentlich bekanntgemacht worden ist.

Die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist im Frühjahr 1991 geplant.

2. Festsetzungen im Änderungsbereich

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Industriegebiete

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg" sieht für den Änderungsbereich die Ausweisung eines "Industriegebietes" im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 vor.

Diese Ausweisung entspricht den Festsetzungen des unmittelbar in östlicher Richtung angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes für diesen Teil des Plangebietes.

Die Gliederung erfolgt nach dem Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) (MBl. NW 1990 S. 504/SMB1. NW 283).

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe der in der Abstandsliste unter zulässigen Betriebsarten aufgeführten Nrn. 149 - 196 (Abstandsklassen VI - 200 m und VII - 100 m) und Betrieben mit vergleichbarem Emissionsgrad.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen.

2.1.2 Ausnahmeregelungen

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise Stahlbaubetriebe im Änderungsbereich zugelassen werden, die in der Abstandsliste zum Abstandserlaß vom 21.03.1990 unter der Nr. 101 der Abstandsklasse V (300 m) aufgeführt sind und wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in diesem Baugebiet zulässig sind.

Ferner können Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Produktionsstätten von Gewerbebetrieben (incl. Handwerk) stehen, ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerdem sind in der GI-Fläche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlaß derzeit nicht aufgeführt sind, vom Emissionsverhalten her aber in entsprechende Abstandsklassen eingeordnet werden können, zulässig. Die Einordnung dieser Betriebe in die Abstandsklassen ist im Einvernehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt vorzunehmen.

2.1.3 Ausschluß von Nutzungsarten

Da die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben für die dörfliche Struktur des Ortsteiles Brilon-Altenbüren untypisch ist, wird diese Nutzungsart gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Weiterhin sind alle übrigen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ - §§ 16, 17, 19 BauNVO -)

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,8 als Höchstgrenze für den gesamten Änderungsbereich festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl im GI-Gebiet und gewährleistet nach Auffassung der Stadt Brilon eine ausreichende bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Änderungsbereich.

2.2.2 Baumassenzahl (BMZ - §§ 16, 17, 21 BauNVO -)

Die zulässige Baumassenzahl wird für den gesamten Änderungsbereich auf 9,0 als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung schöpft nicht die zulässige Obergrenze der Baumassenzahl entsprechend der BauNVO 1990 aus, sondern entspricht der zulässigen Obergrenze der Baumassenzahl der BauNVO vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986.

Diese Festsetzung wurde getroffen, da die BauNVO 1986 bei Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg" Anwendung fand und der Änderungsbereich im Verhältnis zum Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine untergeordnete Größenordnung besitzt, in dem keine höhere bauliche Verdichtung als in unmittelbarer Umgebung zulässig sein soll.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen - § 18 BauNVO -

Im gesamten Änderungsbereich wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 520,5 m ü. NN begrenzt.

Diese Festsetzung wurde bereits im Bebauungsplan Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg" getroffen und wurde im Änderungsentwurf aufgenommen, da sich der Stahlbaubetrieb auf einem Höhenrücken befindet und durch eine Zulassung von Gebäuden mit einer Höhe von ca. 12,00 m einerseits eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet ist, andererseits mittel- bis langfristig eine angemessene Eingrünung der neu entstehenden Gebäudeteile durch Bäume möglich ist.

2.2.4 Bauweise - § 22 BauNVO -

Für den gesamten Änderungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, jedoch sind Einzelgebäude über 50,00 m Länge zulässig.

Durch diese Festsetzung soll eine gewerbegebietstypische bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet werden.

2.2.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen - § 23 BauNVO -

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes verschieben sich im westlichen und nördlichen Bereich bis auf 12,00 m an die westliche und nördliche Grenze des Änderungsbereiches. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Anlage eines Grünstreifens (siehe Punkt 2.2.6 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).

2.2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Änderungsbereiches wird ein 12,00 m breiter Grünstreifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der GI-Fläche festgesetzt. Dies stellt eine Verschiebung des im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Grünstreifens entlang der westlichen Plangebietsgrenze um ca. 50,00 m in westliche Richtung dar.

Durch diesen Grünstreifen soll eine wirksame optische Abgrenzung der GI-Fläche zum in westlicher und nördlicher Richtung angrenzenden Außenbereich erfolgen.

Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Pflichtpflanzungen pro 100 m² Pflanzfläche mindestens 4 Bäume und 15 Sträucher vorzunehmen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches soll durch den verkehrsgerechten Ausbau im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges erfolgen.

2.3.2 Abwasserbeseitigung

Der Änderungsbereich wird durch die bestehende städtische Kanalisation entwässert.

2.3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Leitungsnetz des städtischen Wasserwerkes Brilon sichergestellt.

2.3.4 Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das vorhandene Leitungsnetz der VEW gesichert.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Auswirkungen auf benachbarte Gebiete

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg" erfolgt keine Beeinträchtigung benachbarter Gebiete, da unmittelbar in westlicher Richtung bereits ein GI-Gebiet angrenzt, in dem ein Stahlbaubetrieb ansässig ist.

3.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Der gesamte Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, jedoch wird der Wegfall dieser landwirtschaftlichen Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,35 ha als untergeordnet angesehene, so daß nur eine geringfügige landwirtschaftliche Beeinträchtigung erfolgt.

3.3 Auswirkungen auf Bau- und Bodendenkmale

Im Erweiterungsbereich liegen keine Baudenkmale, die in der Denkmalliste der Stadt Brilon eingetragen sind.

Bodendenkmale sind in diesem Bereich ebenfalls nicht bekannt.

Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturelle und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen) in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde und dem Westfälischen Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

3.4 Auswirkungen auf die natürliche Umwelt

3.4.1 Einbindung in die Landschaft

Westlich der vorhandenen GI-Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan, in der sich der Stahlbaubetrieb befindet, wird eine weitere GI-Fläche in einer Größenordnung von ca. 0,35 ha ausgewiesen. Da dieser Erweiterungsbereich gegenüber dem Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes als untergeordnet anzusehen ist, erfolgt keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg" bezüglich des GI-Gebietes wurden für die Erweiterungsfläche gleichlautend übernommen, so daß keine erhöhte bauliche Verdichtung als bisher in diesem Bereich möglich ist.

Mittel- und langfristig wird durch den festgesetzten Grünstreifen sowie die entlang des Wirtschaftsweges vorhandenen Bäume eine wirksame optische Eingrünung des Gebäudekomplexes erreicht.

3.4.2 Flächenversiegelung

Durch die Ausweisung einer GI-Fläche in einer Größenordnung von ca. 0,35 ha erfolgt, bezogen auf den Ortsteil Brilon-Altenbüren, eine relativ geringe Flächenversiegelung, die als unerheblich anzusehen ist.

4. Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

4.1 Wasserschutzgebietsausweisung

Der gesamte Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Altenbüren.

4.2 Hinweis

Die Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) (MB1. NW 1990 S. 504/SMB1. NW 283) ist Anlage dieser Begründung.

5. Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sind Altlasten nicht zu erwarten.

6. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Änderungsbereich sind nicht erforderlich.

7. Finanzielle Belastungen

Finanzielle Belastungen entstehen der Stadt Brilon derzeit durch die Erweiterung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 3 a "Kreuzberg" nicht. Zu einem späteren Zeitpunkt können möglicherweise Kosten für den Ausbau des Wirtschaftsweges entstehen.

Brilon, den 16. April 1991

Der Bürgermeister



(H ü l s h o f f)