

B e g r ü n d u n g (Satzungsbegründung)

zum Bebauungsplan Brilon-Scharfenberg Nr. 6 'Gewerbegebiet'

Aufstellungsbeschuß, Rechtsgrundlage

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 28. September 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Scharfenberg Nr. 6 'Gewerbegebiet' im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB beschlossen.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Brilon-Scharfenberg.

Es wird im Südwesten durch die Grundstücke Gemarkung Scharfenberg, Flur 5, Flurstück 10 und 262 und im Südosten durch die K 57 begrenzt. Die nordwestliche Plangebietsgrenze verläuft entlang des nördlich des bestehenden Scharfenberger Gewerbegebietes vorhandenen Wirtschaftsweges, verspringt dann nach Süden und folgt dem Waldsaum bis zur K 57.

Bisherige Nutzung, bestehende Festsetzungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Im Rahmen der 4. ordentlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Grundstück Gemarkung Scharfenberg, Flur 5, Flurstück 10, in diese Gewerbefläche mit einbezogen.

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist bereits einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden, während das nordöstliche Gebiet derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche (Ackergelände) genutzt wird.

In der Kernzone des Plangebietes bestehen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Brilon-Scharfenberg Nr. 4 'Gewerbegebiet' bereits planungsrechtliche Festsetzungen. Dieser Bereich ist derzeit als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, in dessen südwestlichem Bereich nur 'nicht wesentlich störende' Gewerbebetriebe zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8, die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 (Höchstzahl) begrenzt.

Planungsgrund, Ziel der Planung

Im Rahmen der 1. ordentlichen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon ist das Scharfenberger Gewerbegebiet in nordöstlicher Richtung erheblich erweitert worden, um mehreren innerhalb der Ortslage ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Verlagerung der Produktionsstätten einzuräumen. Diese Betriebe sind derzeit weitgehend von Wohnbebauung umschlossen und verursachen Immissionen, die auch innerhalb eines 'Dorfgebietes' langfristig nicht toleriert werden können. Die für die Erschließung dieser Erweiterungsfläche erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen können nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Da im Zuge der 4. ordentlichen

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon auch eine Erweiterung in südwestlicher Richtung erfolgen wird, um für einen dort ansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen und die Stadt Brilon aufgrund des Gemeinsamen Runderlasses des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 16. 07. 1986 (MBL. NW. 1001/SMBL. NW 2311) gehalten ist, ältere Bebauungspläne, in denen Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind, auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hin zu überprüfen, ist eine Neuüberplanung zwingend erforderlich. Entsprechend den Vorschriften des vorgenannten Ministerialerlasses sind derartige Betriebe in Bereichen, in denen sie aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht unvertretbar sind, planungsrechtlich auszuschließen.

Die Errichtung eines derartigen Einzelhandelsbetriebes im Gewerbegebiet Scharfenbergs würde sowohl landesplanerischen Zielen, wie auch den Interessen der Stadt Brilon zuwiderlaufen, da derartige Betriebe nur im Siedlungsschwerpunkt Brilon in den dafür vorgesehenen Bereichen zugelassen werden sollen.

Mit dem Bebauungsplan Brilon-Scharfenberg Nr. 6 'Gewerbegebiet' können die Voraussetzungen für die angestrebten Betriebserweiterungen bereits vorhandener und die Auslagerung störender Gewerbebetriebe aus der Ortslage geschaffen sowie den Forderungen des Ministerialerlasses Rechnung getragen werden.

Bodenschutz, Naturschutz

Durch den Bebauungsplan Brilon-Scharfenberg Nr. 6 'Gewerbegebiet' erfolgt eine erhebliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Brilon-Scharfenberg. Das Plangebiet ist bereits teilweise mit Gewerbebetrieben bebaut und durch die K 57 und einen nördlich des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg gegen die freie Landschaft abgegrenzt. Nördlich dieses Wirtschaftsweges und in seinem östlichen Verlauf auch südlich davon, grenzen Waldflächen an, die unterbrochen von der Aue des 'Klussiepen-Tales' unmittelbar in den Briloner Stadtwald übergehen. Durch den Bau der zusätzlichen Zuwegung zur K 57 und die Ansiedlung weiterer bzw. Expansion bestehender Gewerbebetriebe, erfolgt eine weitere Flächenversiegelung in diesem Bereich. Dies ist jedoch unter Abwägung der damit verbundenen Erschließung und Nutzung weiterer gewerblicher Bauflächen und der in diesem Gebiet existierenden Flora und Fauna (Wiesengelände - Ackergelände) vertretbar. Der übliche Sicherheitsabstand von 35 m zwischen Waldflächen und der künftigen Bebauung kann im Planbereich nicht eingehalten werden, da er zu unverhältnismäßigen Nutzungsbeschränkungen, insbesondere im nordöstlichen Planbereich führen würde. Wenngleich Immissionseinwirkungen auf die nördlich angrenzenden Waldflächen nicht ausgeschlossen werden können, so werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine landschaftlich oder biologisch bedeutsamen Areale in unvertrebarem Maße beeinträchtigt. Die Ausweisung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen in anderen Bereichen des Ortsteiles Brilon-Scharfenberg würde zu erheblich stärkeren Eingriffen in das Landschaftsbild und zu höheren Erschließungskosten führen. Darüber hinaus bestände die Gefahr von Immissionskonflikten mit der Wohnbebauung.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine wertvolle Eichengruppe, die im Flächennutzungsplan als Naturdenkmal dargestellt ist. Diese Baumgruppe wird im Bebauungsplan ausgewiesen und ihr Erhalt damit planungsrechtlich abgesichert.

Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend den im Bebauungsplan Brilon-Scharfenberg Nr. 4 'Gewerbegebiet' bereits bestehenden Festsetzungen als 'Gewerbegebiet' (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Um einen wirksamen Immissionsschutz für die angrenzende Wohnbebauung sicherzustellen, werden im Plangebiet unterschiedliche Nutzungszonen im Anhalt an den Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - III BG - 8804.25 - vom 9. 7. 1982 (MBl. NW 1982 S. 1376 / SMBl. NW S. 280) 'Abstandserlaß NW' festgesetzt. Die Einschränkung der zulässigen Betriebsarten auf bestimmte Betriebe in den jeweiligen Abstandsklassen ist auf die Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes im ländlichen Raum abgestellt. Die sonst insbesondere im nordöstlichen Planbereich (GE-3 und GE-4-Flächen) zulässigen Industriebetriebe sollen im Bereich des Briloner Industriegebietes in räumlicher Zuordnung zum Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkt Brilon angesiedelt werden. Im südwestlichen Planbereich (GE-1-Fläche) wird ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt. Diese Fläche grenzt unmittelbar an die im Bereich der 'Unteren Straße' vorhandene Wohnbebauung an, so daß hier nur Betriebe bzw. Betriebsteile zugelassen werden können, die von ihrem Immissionsgrad her auch in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Darüber hinaus sind in den ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW derzeit nicht aufgeführt sind, vom Immissionsausstoß her aber in entsprechende Abstandsklassen eingeordnet werden können, in den dafür vorgesehenen Gebieten zulässig. Auch hierbei ist darauf zu achten, daß der Charakter eines ländlichen Gewerbegebietes nicht verfremdet wird. Die Einordnung dieser Betriebe in die Abstandsklassen ist im Einvernehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt vorzunehmen.

Da die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen der Erweiterung vorhandener Betriebe und der Auslagerung von bisher in der Ortslage ansässigen Betrieben dienen sollen, werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet generell ausgeschlossen. Das Plangebiet soll der Standortsicherung und angemessenen Weiterentwicklung der im Ortsteil Scharfenberg ansässigen Gewerbebetriebe dienen. Da eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes aufgrund der raumplanerischen Ziele in diesem Bereich und der örtlichen Verhältnisse (Begrenzungen durch Waldflächen bzw. Wohnbebauung) in absehbarer Zeit nicht möglich sein wird, ist eine Errichtung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben in diesem Gebiet nicht erwünscht. Darüber hinaus ist die Stadt Brilon, wie bereits vorerwähnt, gehalten, großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in Bereichen auszuschließen, in denen sie aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht unvertretbar sind. Dies ist im Bereich des Scharfenberger Gewerbegebietes der Fall.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8, die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 1,6 entsprechend den zulässigen Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei (Höchstzahl) beschränkt. Es gilt die offene Bauweise, bei der jedoch auch Gebäude über 50 m Länge errichtet werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Im Plangebiet sind mehrere Leitungstrassen für das Plangebiet durchquerende Kanäle gekennzeichnet. Damit diese Kanalsysteme für Unterhaltungsarbeiten jederzeit zugänglich sind, werden entsprechende Freihalteflächen festgesetzt. Im Planbereich werden eine bereits bestehende und zwei geplante Ortsnetzstation der VEW, die der Energieversorgung des Gewerbegebietes dienen, als Versorgungsflächen ausgewiesen.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes und insbesondere eine Abgrenzung zur K 57 zu erreichen, werden im Planbereich Flächen mit Anpflanzungsgeboten festgesetzt. Im Kreuzungsbereich der bereits vorhandenen Erschließungsstraße wird darüber hinaus eine erhaltenswerte Eichengruppe (Naturdenkmal) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 B des Baugesetzbuches ausgewiesen und deren Erhalt damit planungsrechtlich abgesichert.

Erschließung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist verkehrsmäßig durch die 'Industriestraße' bereits vollständig erschlossen. Im nordöstlichen Planbereich werden die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen durch den Ausbau eines bereits vorhandenen Wirtschaftsweges eine ordnungsgemäß Anbindung an die K 57 erhalten. Da aus Gründen der Verkehrssicherheit keine zusätzlichen Zufahrten zur freien Strecke der K 57 zugelassen werden sollen, müssen die Grundstücke in diesem Bereich zwingend durch Anpflanzungen gegen die K 57 abgegrenzt werden.

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebietes kann durch eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes des städt. Wasserwerkes und der VEW sichergestellt werden.

Grundsätzliche technische Schwierigkeiten zum Anschluß der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen an das Kanalnetz des Ortsteiles Brilon-Scharfenberg sind nicht gegeben, allerdings bestehen derzeit im Ortsteil Scharfenberg Probleme in der ordnungsgemäßen Beseitigung der Abwässer. Die vorhandene Kanalisation und die Kläranlage entsprechen nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik und die Kläranlage ist seit einigen Jahren überlastet. Um diese Mißstände zu beseitigen, ist ein bedarfsgerechter Ausbau der Kläranlage Scharfenberg und deren Übernahme durch den Ruhrverband vorgesehen. Diese Maßnahmen sollen im Zeitraum 1989 bis 1990 durchgeführt werden. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes können daher grundsätzlich erst dann zugelassen werden, wenn mit dem Bau des Zuleitungssammlers vom OT Brilon-Scharfenberg zu den Klärteichen und der Sanierung der Abwasserbehandlungsanlagen (Klärteiche) begonnen worden ist. In der Zwischenzeit können Einzelvorhaben nur dann ausnahmsweise zugelassen werden wenn,

1. das anfallende Schmutzwasser in wasserdichten, abflußlosen Gruben gesammelt und in angemessenen Zeiträumen in der Zentralkläranlage des Ruhrverbandes in Brilon ordnungsgemäß entsorgt und
2. das abfließende Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und über den angrenzenden Graben in den 'Klussiaepen' eingeleitet wird.

Bis zu einer tatsächlichen flächigen Bebauung des nordöstlichen Planbereiches dürfte die Modernisierung der Abwasserbeseitigungsanlagen im Ortsteil Brilon-Scharfenberg abgeschlossen sein.

Unabhängig davon wird aber jedes Bauvorhaben im Ortsteil Brilon-Scharfenberg im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens unter dem Kriterium einer schadlosen Abwasserbeseitigung zu beurteilen sein.

Kosten

Für die Erschließung des nordöstlichen Teiles des Plangebietes werden folgende Kosten veranschlagt:

Grunderwerb	3.000,00 DM
Straßenbau	20.000,00 DM
Kanalisation	150.000,00 DM
Beleuchtung	14.000,00 DM

Diese Mittel werden im Rahmen der Haushaltsplanung der Stadt Brilon bereitgestellt. Von den Anliegern werden Erschließungsbeiträge gem. § 127 BauGB erhoben.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

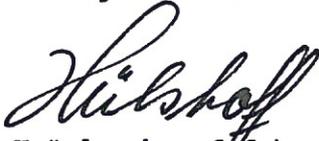
Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- 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/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Brilon, den 02. 08. 1989

Der Bürgermeister:



(H ü l s h o f f)