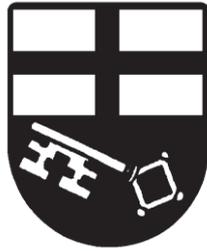


# Stadt Brilon



**Begründung zum  
Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 31a  
„Industriegebiet östlich des Nhdener Weges“  
nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens  
gem. § 214 (4) BauGB**

**Verfahrensstand Satzungsbeschluss 01.02.2024**

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

zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 31 a 'Industriegebiet östlich des Nehdener Weges'

### Aufstellungsbeschuß - Rechtsgrundlage

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 2. April 1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 31 a 'Industriegebiet östlich des Nehdener Weges' im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB beschlossen.

### Plangebiet

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Gewerbegebietes Brilon. Es wird im Norden durch den 'Nehdener Weg' (B 251), im Nordosten durch die Stadtkernentlastungsstraße (B 7) und im Osten durch die Eisenbahntrasse 'Brilon - Büren' begrenzt. Die südliche Plangebietsgrenze wird durch die 'Keffelker Straße' (ehemalige L 870) gebildet.

### Bisherige Nutzung - bestehende Festsetzungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brilon weist den gesamten Planbereich als Gewerbefläche (G) aus.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich neben dem städt. Bauhof einige kleinere Gewerbebetriebe. Diese werden durch die Eisenbahntrasse 'Brilon - Büren' von den im nordöstlichen Planbereich gelegenen großflächigen Gewerbebetrieben getrennt.

Im überwiegenden Teil des Planbereiches bestehen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 31 'Nehdener Weg' bereits planungsrechtliche Festsetzungen. Dieser Bereich ist derzeit als Industriegebiet (GI) ausgewiesen, das durch zwei Industriestraßen erschlossen ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, die Bau-massenzahl (BMZ) ist auf 9,0 festgesetzt.

### Planungsgrund - Ziel der Planung

Die Stadt Brilon ist 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. 7. 1980 (SMBL. NW S. 1001) gehalten, innenstadtschädliche Entwicklungen, die durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Briloner Gewerbegebietes eintreten können, im Rahmen der Bauleitplanung zu unterbinden. Derartige Einzelhandelsbetriebe an der Peripherie stehen Bestrebungen zur Schaffung einer attraktiven Fußgängerzone in der Innenstadt Brilons entgegen.

Nordöstlich und südwestlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 31 'Nehdener Weg' befinden sich derzeit nicht überplante Flächen, die ihrer Lage nach mit Fertigstellung des 1. Bauabschnittes der Stadtkernentlastungsstraße Brilon (nun B 7) eindeutig eine städtebauliche Einheit mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 31 bilden. Um eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Bebauungsplangebietes zu erreichen, sollen auch diese Gebiete im Rahmen einer Neuüberplanung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 31 mit einbezogen werden.

Weiterhin befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine größere Freifläche, die bisher aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts keiner Bebauung zugeführt worden ist. Die Stadt Brilon beabsichtigt durch den Bau einer neuen Erschließungsstraße die Möglichkeit zur Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben in diesem Bereich zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 31 a 'Industriegebiet östlich des Nehdener Weges' wird eine sinnvolle Erschließung der derzeit noch nicht bebauten Gewerbeflächen in diesem Bereich ermöglicht und den Forderungen des Ministerialerlasses Rechnung getragen.

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend den derzeit im Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 31 'Nehdener Weg' bestehenden Festsetzungen als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Innnerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen zulässig. Um innenstadtschädliche Entwicklungen in diesem Bereich zu verhindern, werden gem. § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Die Stadt Brilon baut z.Zt. mit erheblichen öffentlichen Mitteln in der Innenstadt Brilons eine Fußgängerzone aus, deren Attraktivität und Belebung durch die Sicherung (bzw. Erweiterung) der in diesem Gebiet vorhandenen Geschäftsstrukturen (zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte) erhöht werden soll. Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Außenbereichen von Brilon könnte zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieser städtebaulichen Ziele führen, da bei konkurrenzbedingter Aufgabe zahlreicher Einzelhandelsgeschäfte die Gefahr besteht, daß die dann leerstehenden Ladenlokale in Spielhallen und diverse Vergnügungstätten umfunktioniert werden. Den dadurch entstehenden städtebaulichen Spannungen und der Gefahr einer Verödung der Innenstadt muß vorgebeugt werden. Ausnahmsweise kann der Handel mit Fahrzeugen, Fahrzeugteilen, Baustoffen, Brennstoffen, Gartenbedarf, Möbeln und Sanitärbedarf zugelassen werden, da diese Sortimente normalerweise in Fußgängerzonen nicht angeboten werden und sonst auf die Nebenstraßen im Innenstadtbereich ausweichen müßten. Damit soll eine zu starke Abwertung dieser Geschäftslage gegenüber dem Fußgängerbereich vermieden und die Innenstadt über den Fußgängerbereich hinaus belebt werden.

Weiterhin ausnahmsweise zulässig sind Baumärkte und Einzelhandelsbetriebe, sofern sie in direktem Zusammenhang mit einem am Ort produzierenden Betrieb stehen und der produzierende Teil überwiegt. Dabei muß die Produktionsfläche die Verkaufsfläche deutlich übersteigen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8, die Baumassenzahl (BMZ) auf 9,0 entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise, bei der jedoch auch die Errichtung von Einzelgebäuden mit mehr als 50 m Länge zulässig ist.

Um für die benachbarten Wohngebiete einen wirksamen Immissionsschutz sicherzustellen, sind für die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet Staffelungen entsprechend dem 'Abstandserlaß NW' - Rd.Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 9. 7. 1982 - (MBl. NW 1982, S. 1376 / SMBl. NW S. 280) vorgenommen worden. Dabei sind Betriebe, die einen geringeren Abstand zur Wohnbebauung aufweisen können, in allen Gebieten mit höherwertigen Abstandsflächen zulässig. Ebenfalls sind 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 GI-Flächen zulässig. Die Einordnung dieser Betriebe in die Abstandsklassen ist im Einvernehmen mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt vorzunehmen. In der GI<sup>3</sup>-Fläche sind in Bezug auf die nächstliegenden Wohngebiete am 'Sintfeldweg' und 'Am Voßloh' Betriebe der Abstandsklasse V (500 m) zulässig. Da aber in bedeutend geringeren Abständen einige landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, werden in diesem Gebiet Betriebe der Abstandsklasse V (500 m) nur ausnahmsweise zugelassen. Dabei ist die Immissionssituation in Zusammenarbeit mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt zu prüfen. In den Bereichen, für die die Abstandsklasse VI (300 m) festgesetzt wird, sind Betriebe nach den Nummern 72 und 73 der Anlageliste zum Abstandserlaß nicht zulässig, da diese Betriebe für ein Industriegebiet atypisch sind. Entsprechendes gilt für die Nr. 35 der Anlageliste bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse V (500 m).

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses werden Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 7 und B 251 ansprechen sollen, bis zu einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ausgeschlossen (§ 9 FeStrG).

Um eine Durchgrünung des Bebauungsplangebietes zu erreichen, ist auf einem Teil der nicht überbaubaren Flächen eine zwingende Bepflanzung vorgeschrieben. Nördlich der Eisenbahntrasse Brilon - Büren ist in einem Teilbereich ein Straßenverkehrsgrün (V) festgesetzt.

Da die gewerblichen Bauflächen des Plangebietes durch die vorhandene bzw. die geplante Industriestraße eine ausreichende Erschließung besitzen, wird zur Vermeidung verkehrsmäßiger Gefährdung entlang der B 251 ('Nehdener Weg') ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Im nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes sind Leitungsrechte für einen diese Grundstücke durchquerenden städt. Kanal gekennzeichnet. Damit dieses Kanalsystem für Unterhaltungsarbeiten jederzeit zugänglich ist, sind im Bebauungsplan entsprechende Freiflächen ausgewiesen.

#### Bodenschutz - Naturschutz

Durch den Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 31 a 'Industriegebiet östlich des Nehdener Weges' wird ein Teil des städt. Gewerbegebietes neu überplant. Dieses Gebiet ist bereits weitgehend mit Gewerbebetrieben bebaut und durch die Eisenbahntrasse 'Brilon - Büren', die B 251 ('Nehdener Weg'), die B 7 ('Stadtkernentlastungsstraße') und die 'Keffelker Straße' von der freien Landschaft abgegrenzt. Durch den Bau der Industriestraße und die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben werden zusätzliche Flächen versiegelt. Dies ist jedoch unter Abwägung der damit verbundenen Erschließung von weiteren gewerblichen Bauflächen sowie deren Nutzung und der in diesem Bereich existierenden Flora und Fauna (Wiesengelände) vertretbar. Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu keiner Beeinträchtigung eines landschaftlich oder biologisch bedeutsamen Areals.

#### Erschließung

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist bereits weitgehend einer Bebauung zugeführt worden und verkehrsmäßig durch zwei bestehende Straßen vollständig erschlossen. Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes werden die dortigen Grundstücke durch die weiterführende Anbindung der nördlichen Erschließungsstraße an die B 251 eine ordnungsgemäße Erschließung erhalten.

Die Wasser- und Elektrizitätsversorgung des Plangebiets ist durch bestehende Leitungsnetze des städt. Wasserwerkes und der VEW gesichert.

Die Abwasserbeseitigung kann über die städt. Kanalisation erfolgen.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Kosten

Die Kosten für den Bau der Erschließungsstraße werden auf ca. 340.000,00 DM veranschlagt und im Rahmen der Haushaltsplanung der Stadt Brilon bereitgestellt.

### 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 mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

**Verweis auf BPlan Nr. 36 „Industriegebiet Nehdener Weg“**

**(nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB)**

Dieser Bebauungsplan wird hinsichtlich der unter Ziff. 1.4 getätigten Abstandsvorgaben sowie der in Ziff. 1.5 der Festsetzung vorgenommenen Lärmemissionskontingentierung an den Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Nehdener Weg“ angebunden, für den keine Abstandsvorgaben und Emissionsbeschränkungen 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

