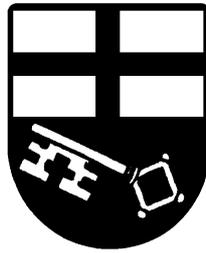
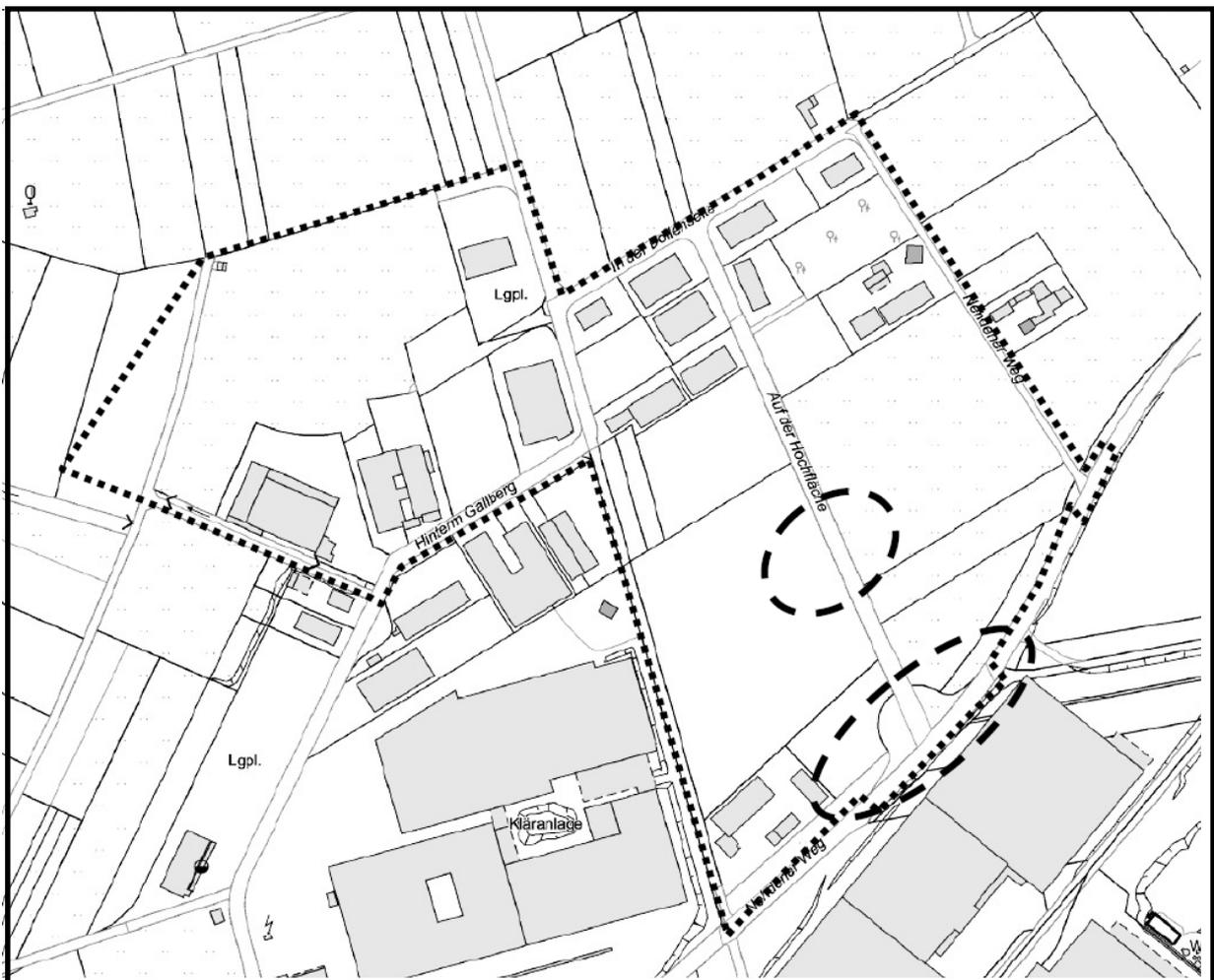


Stadt Brilon



Satzungsfassung

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Brilon Nr. 108 “Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg“



Maßstab: ohne

[Stand: 04.09.2014]

Stadt Brilon

**1. Änderung des Bebauungsplanes Brilon Nr. 108
„Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg“**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1	VORBEMERKUNG	2
2	ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG, ORDENTLICHES ÄNDERUNGSVERFAHREN	2
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
4	VORGABEN DER BAULEITPLANUNG, WEITERE BAULEITPLANVERFAHREN IM UNMITTELBAREN UMFELD	4
5	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	4
6	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	5
7	BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	5
8	BERGBAU	6
9	DENKMALPFLEGE	7
10	SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN	7
11	ALTLASTEN	7
12	IMMISSIONSSCHUTZ	8
13	BODENORDNUNG	8
14	SONSTIGE ZIELE UND BELANGE	8

1 Vorbemerkung

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 27.000 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“ bildet die südliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 108. Die Innere Erschließung des Plangebietes und die Anbindung an den „Nehdener Weg“ erfolgt über die Straße „Auf der Hochfläche“.

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 Brilon Nr. 108 „Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg“ ist seit dem 03. 06. 2002 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 Ziele und Zwecke der Änderung, ordentliches Änderungsverfahren

Die Erschließungsstraße „Auf der Hochfläche“ sollte entsprechend der bei der Planaufstellung gültigen Erschließungskonzeption für das Plangebiet und angedachter Erweiterungen die Funktion einer Haupteerschließungsstraße übernehmen. Um die damit verbundenen Verkehrsströme von und zur Kreisstraße 59 „Nehdener Weg“ abwickeln zu können, wurde die Einmündung als Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 45 m konzipiert. Große Flächen beiderseits der Straße „Auf der Hochfläche“ wurden zwischenzeitlich jedoch von der Firma Oventrop erworben. Zusätzlich sollte für die Fa. Egger Holzwerkstoffwerk eine weitere Zufahrt ermöglicht werden, die jedoch aufgrund zwischenzeitlich errichteter Bauten nicht mehr realisiert werden kann. Ein Verkehrsknotenpunkt mit einer derartigen Größe ist daher nicht mehr notwendig. Der Wegfall der Anbindung der Fa. Egger sowie die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse und die damit einhergehenden Abweichungen der Erschließungsbedeutung der Straße „Auf der Hochfläche“ von den ursprünglichen Planungen führen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes. Um den Plan den neuen und tatsächlichen Bedürfnissen der dort ansässigen Betriebe anzupassen sind zwei Änderungen vorgesehen:

1. Der Kreisverkehrsplatz soll zu einer konventionellen Einmündung umgeplant werden.
2. Im mittleren Bereich der Straße „Auf der Hochfläche“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überspannung der Straße mit einer Brücke geschaffen werden.

Änderung des Kreisverkehrsplatzes zu einer konventionellen Einmündung

Der Kreisverkehrsplatz wurde entsprechend der damaligen Annahme, dass die Straße „Auf der Hochfläche“ eine Haupteinschließungsfunktion für das Plangebiet und zukünftige Erweiterungen in Richtung Westen und Nordosten übernimmt, mit einem Durchmesser von 45 m geplant. Zusätzlich sollte der südlich der Kreisstraße gelegenen Fa. Egger Holzwerkstoffwerk eine weitere Möglichkeit zur Anbindung des Betriebsgeländes an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben werden. Durch einen Hallenbau an dieser Stelle ist dieses jedoch nicht mehr möglich. Für die Fa. Egger wird momentan ein Änderungsverfahren für den B-Plan Nr. 36 betrieben. Ziel dieser Änderung ist die Schaffung einer weiteren Anbindung an den Nehdener Weg. Die geplante Zufahrt liegt ca. 220 m westlich der Einmündung der Straße „Auf der Hochfläche“. Die Planungen dieser beiden Änderungen werden in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst 54 -Kreisstraßen des Hochsauerlandkreises- aufeinander abgestimmt.

Bisher ist die Straße nur im Vorstufenausbau als „normale“ Einmündung hergestellt worden. Zwischenzeitlich hat die Firma Oventrop beiderseits der „Straße auf der Hochfläche“ entlang des „Nehdener Weges“ große Flächen erworben. Nördlich der Flächen der Firma Oventrop sind kleinere Betriebe und Lagerhallen entstanden bzw. sind im Bau. Diese Betriebe erzeugen nur ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen. Wesentliche Erhöhungen sind für die Zukunft nicht zu erwarten. Die Firma Oventrop als mit Abstand größter Anlieger der Straße „Auf der Hochfläche“ wird auf absehbare Zeit aufgrund der innerbetrieblichen Logistikabläufe und der Kontrolle des zu- und abfließenden Verkehrs keine Werkseinfahrt zu der Straße erhalten. Die bisherige und zukünftige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt einzig über die Straße „Hinterm Gallberg“. Die Anbindung der östlich der Straße „Auf der Hochfläche“ gelegenen Grundstücke erfolgt über eine private Brücke, welche die Straße überspannt. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit der Brücke zu erreichen ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Diese Änderung ist ebenfalls Bestandteil dieses Verfahrens (s. u.).

Im Bereich des bisher festgesetzten Kreisverkehrs werden die nicht mehr für die öffentliche Verkehrsfläche benötigten Grundstücksteile als Industriegebiet festgesetzt. Die Abstände der Baugrenzen zu den geänderten Verkehrsflächen werden an die bisher festgesetzten Abstände angepasst. Im Zuge der Änderung wird die Lage der Straße „Auf der Hochfläche“ geringfügig nach Osten verschoben. Hierdurch wird eine rechtwinkelige Anbindung an die Kreisstraße erreicht. Dies führt zu einer weiteren Verkleinerung der benötigten Verkehrsfläche und einer verbesserten Sicht bei Abbiegevorgängen auf die Kreisstraße. Diese Vorgehensweise ist im Vorfeld mit dem Hochsauerlandkreis als Straßenbaulastträger der K 59 abgestimmt worden.

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche kann die Firma Oventrop ihre Betriebsflächen geringfügig vergrößern und die Grundstücke besser ausnutzen. Im Gegenzug spart die Stadt durch die Verkleinerung der Straßenverkehrsfläche Ausbaurkosten ein.

Privatrechtliche Brücke über die Straße „Auf der Hochfläche“

Ca. 150 m. nördlich der Einmündung auf die Straße „Nehdener Weg“ wird im Plan die Möglichkeit einer Querung der Straße „Auf der Hochfläche“ mit einer privat zu errichtenden Brücke festgesetzt. Die Brücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsfläche für den Werksverkehr“ festgesetzt. Die Lage der Brücke darf von dem festgesetzten Bereich geringfügig abweichen, wenn dies aus Gründen der Durchfahrtshöhe oder der innerbetrieblichen Organisation notwendig ist. Die Durchfahrtshöhe unter der Brücke muss mindestens

4,70 Meter betragen. Die zeichnerische Festsetzung der Brücke überlagert die öffentliche Verkehrsfläche. Die beiderseits der Straße festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche (Industriegebiet) wird in dem Bereich, der von der Brücke eingenommen wird, zu einer privaten Verkehrsfläche geändert.

Aufgrund der Änderungen der festgesetzten Arten der Nutzung, im Bereich des ehemaligen Kreisverkehrs von öffentlicher Verkehrsfläche in Industriegebiet sowie im Bereich der Brücke von Industriegebiet in private Verkehrsfläche sind die Grundzüge der Planung betroffen. Die Änderung hat Auswirkungen auf die ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Daher wird das ordentliche Änderungsverfahren gewählt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Am 21. 01. 2013 hat der Rat der Stadt Brilon die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Brilon Nr. 108 „Erweiterung Industriegebiet Nehdener Weg“ beschlossen.

Der Planbereich befindet sich im Nordosten der Kernstadt und wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Süden und Westen durch Industriegebiete begrenzt.

Die Änderungsbereiche beschränken sich auf den Einmündungsbereich der Straße „Auf der Hochfläche“ / „Nehdener Weg“ und auf einen Bereich an der Straße „Auf der Hochfläche“ ca. 150 m nördlich des „Nehdener Weges“. (siehe Planzeichnung).

4 Vorgaben der Bauleitplanung, weitere Bauleitplanverfahren im unmittelbaren Umfeld

Die Stadt Brilon ist im Gebietsentwicklungsplan als Mittelzentrum dargestellt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als Fläche für gewerbliche Nutzung –G- dargestellt. Der rechtskräftige B-Plan setzt westlich der Straße „Auf der Hochfläche“ ein Industriegebiet –GI- (gem. § 9 BauNVO) und östlich ein Gewerbegebiet –GE- (gem. § 8 BauNVO) fest. Südlich des „Nehdener Weges“ ist ebenfalls ein Industriegebiet –GI- (gem. § 9 BauNVO) festgesetzt.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Bebauungsplan Brilon Nr. 36 „GI-Gebiet Nehdener Weg“. Ca. 250 m westlich dieser Änderung wird der B-Plan Nr. 36 geändert. In dem Verfahren soll der südlich der K 59 gelegen Fa. Egger Holzwerkstoffwerke die Möglichkeit zu einer direkten Anbindung an die K 59 geschaffen werden. Hierzu wird der in der Straße „Im Kissen“ gelegene Wendehammer aufgelöst und die Straße „Im Kissen“ im Bereich der gegenüberliegenden Straße (Anbindung des Handels für Dachdeckerbedarf) an die K 59 angebunden. Die Abstimmung der beiden Änderungen im Bereich der Kreisstraße wird durch eine enge Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde Des Hochsauerlandkreises gewährleistet.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Durch die Änderung wird der Zuschnitt der Grundstücke und der Straßenverkehrsflächen modifiziert sowie die Möglichkeit zur Errichtung einer privaten Brücke als private Straßenverkehrsfläche geschaffen.

5. 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise bleiben unverändert, die überbaubaren Grundstücksflächen werden aufgrund der veränderten Straßenführung teilweise geringfügig verschoben.

5. 3. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die Gestaltungsvorschriften bleiben unverändert.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die öffentliche verkehrliche Erschließung bleibt, abgesehen von der Umgestaltung des Kreisverkehrsplatzes zu einer „normalen“ Einmündung, unverändert. Zwischen den östlich und westlich der Straße „Auf der Hochfläche“ gelegenen Grundstücken wird die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Brücke als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei den weiteren Aspekten der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Veränderungen.

Im Bereich des Kreisverkehrs befinden sich zahlreiche Leitungen von Versorgungsträgern. Diese werden im Zuge der Straßenbaumaßnahme so verlegt, dass sie weiterhin im öffentlichen Bereich liegen.

7 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

7. 1. Grünflächen

Durch die Umwandlung des Kreisverkehrsplatzes zu einer „normalen“ Einmündung werden sich die im B-Plan bereits ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft flächenmäßig vergrößern. Die Flächen sind entsprechend den Vorgaben des B-Planes mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7. 2. Anzupflanzende Bäume, Pflanzgebote

siehe 7.1.

7. 3. 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, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinflussen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

§ 1 a Abs. 3 BauGB legt fest, dass die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen einer Aufstellung eines Bebauungsplanes durch geeignete Festsetzungen gemäß § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sichergestellt wird.

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird anhand des von der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises (ULB des HSK)

vorgegebenen Bewertungsverfahrens durchgeführt. Hier wird der ökologische Ist - Zustand der zu beplanenden Fläche anhand von Wertfaktoren der einzelnen Biootypen dem ökologischen Planungszustand nach Aufstellung eines Bebauungsplanes gegenübergestellt und eine Bilanz gebildet. Die Summe der Flächenwerte (Bewertungspunkte) ergibt den notwendigen Kompensationsbedarf, der durch die Eingriffe der Bauvorhaben hervorgerufen wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes ist die grundsätzliche Entscheidung über die Inanspruchnahme ursprünglich landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Anlegung von Straßenflächen und zur Bebauung erfolgt. Durch die Änderung des Einmündungsbereiches wird sich die Straßenverkehrsfläche verringern, die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die unter 7.1. genannten Grünflächen werden sich vergrößern. Im Bereich der Brücke werden kleine Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Straßenbegleitgrüns durch eine private Verkehrsfläche ersetzt. Durch diese Veränderungen der Flächeninanspruchnahme nimmt die ökologische Wertigkeit insgesamt um ca. 2250 Punkte (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan) zu. Zusätzliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

7. 4. Schutzgebietsausweisung nach der Flora – Fauna – Habitat (FFH) - Richtlinie

Der Abstand zu den nächstgelegenen Naturschutzgebieten 2.1.44 Flotsberg im Norden und 2.1.33 Scheffelberg / Kalberstert (beide teilw. auch FFH-Gebiet) beträgt mindestens 800 Meter. Aufgrund der angestrebten Art der Nutzung und der großen Entfernung sind erhebliche negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht erkennbar.

7.5. Wasserwirtschaft

Das Gelände liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III C (Briloner Kalkmassiv). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen. Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die erforderlichen Genehmigungen vom Erschließungsträger bei der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises HSK zu beantragen.

7. 6. Umweltbericht

Für diese Bebauungsplanänderung 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 Bergbau

Bergbauliche Aktivitäten sind für diesen Bereich nicht bekannt.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan 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. Von der Stadt Brilon 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).

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, 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.

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

Durch die Änderung der Zufahrtssituation ergeben sich für den Immissionsschutz keine wesentlichen Änderungen.

13 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

14 Sonstige Ziele und Belange

Die sonstigen in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB genannten Ziele und Belange werden durch die Änderung der Einmündungssituation nicht negativ beeinträchtigt.

Aufgestellt:

Brilon, den 04. September 2014

Der Bürgermeister



Dr. Bartsch