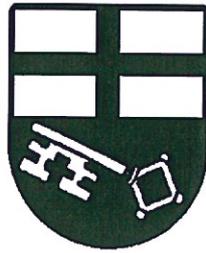
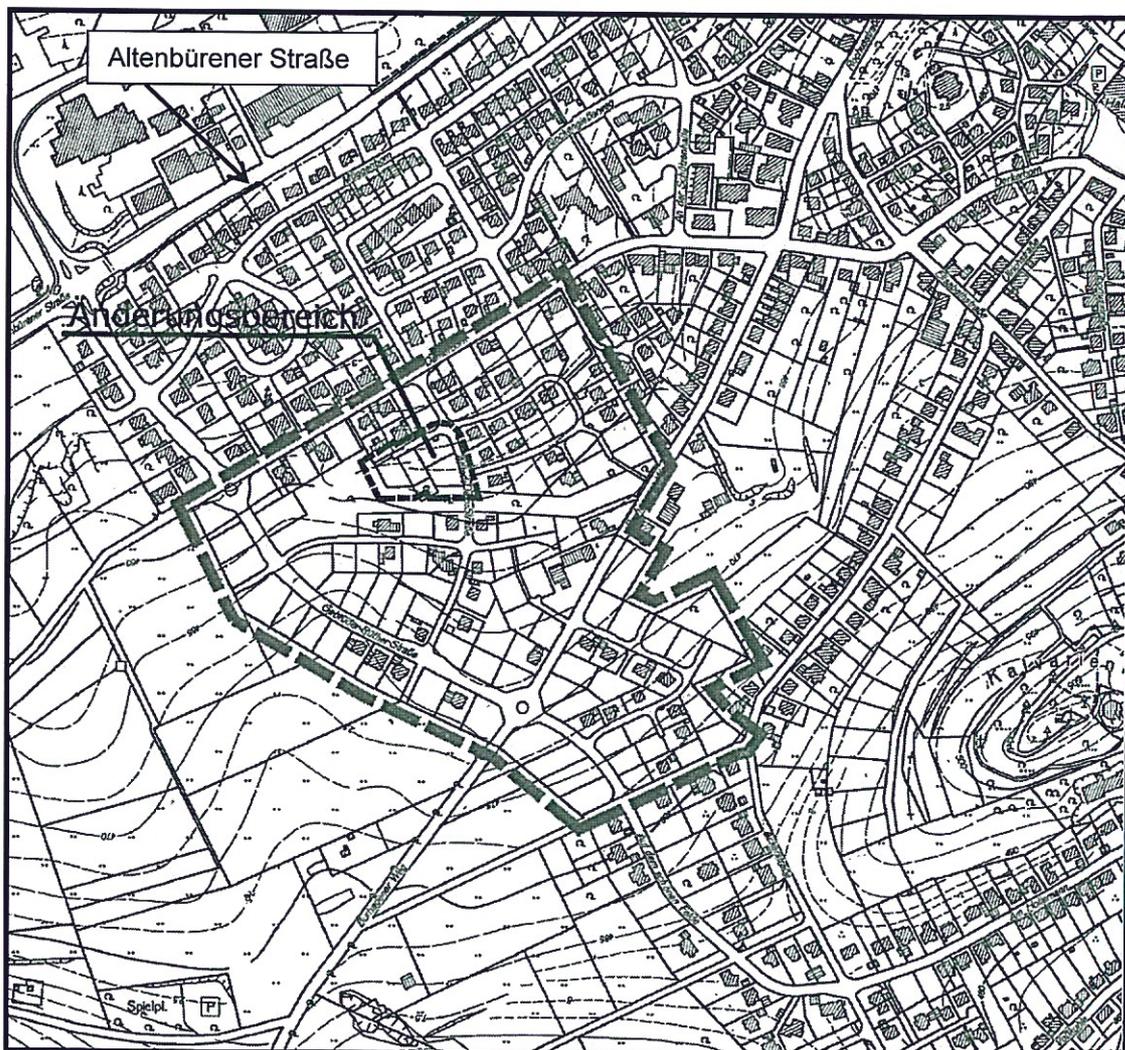


# Stadt Brilon



## Begründung zur 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Brilon Nr. 71 „Derkerborn / Kalvarienberg“



Ohne Maßstab

## **Stadt Brilon**

# **3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Brilon Nr. 71 „Derkerborn / Kalvarienberg“**

## **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

### **Inhalt:**

<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>3. Wahl des Planverfahrens</b>	<b>2</b>
<b>4. Vorgaben der Bauleitplanung</b>	<b>2</b>
<b>5. Ziele und Zwecke der Änderung, Inhalt</b>	<b>3</b>
<b>6. Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>4</b>
<b>7. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft</b>	<b>4</b>
<b>8. Bergbau</b>	<b>5</b>
<b>9. Denkmalpflege</b>	<b>5</b>
<b>10. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln</b>	<b>6</b>
<b>11. Altlasten / Geogene Bodenbelastungen</b>	<b>6</b>
<b>12. Immissionsschutz</b>	<b>6</b>
<b>13. Bodenordnung</b>	<b>6</b>

## **1. Vorbemerkung**

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 27.500 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.

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.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Änderung betrifft einen ca. 2200 qm großen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Brilon Nr. 71 „Derkerborn / Kalvarienberg“. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an die „Alfred-Delp-Straße“ sowie im Süden und Westen an eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.

## **3. Wahl des Planverfahrens**

Die Änderung der inneren Ausgestaltung des allgemeinen Wohngebietes kann als vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Ebenso die Änderung von ca. 36 qm private Grundstücksfläche in öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün. Für eine Änderung der Art der Nutzung ist in der Regel ein ordentliches Änderungsverfahren erforderlich. Da der Änderungsbereich kleinräumig und sich die Fläche bereits jetzt in dieser Charakteristik zeigt, kann auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach UVPG oder Landesrecht. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten erkennbar.

## **4. Vorgaben der Bauleitplanung**

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

Der Bebauungsplan Brilon Nr. 71 „Derkerborn Kalvarienberg“ ist seit dem 15. 08. 2003 rechtskräftig.

### A: Art und Maß der baulichen Nutzung, Baufenster

Im Änderungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet –WA- nach § 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist als Bandausweisung festgesetzt und wird durch Baugrenzen definiert.

Für den Änderungsbereich ist eine Bebauung mit max. 1 Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 angesetzt, um eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden zu gewährleisten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,5 begrenzt.

Um die Entstehung überdimensionierter Baukörper zu verhindern, sind bei der Ermittlung der GFZ gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Darüber hinaus wurde die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximal zulässige Firsthöhe von 7,50 Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe beschränkt.

Im Änderungsbereich ist die Bauweise generell als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzungen sind für die Errichtung eines Kindergartens ausreichend.

#### B: Gestaltungsfestsetzungen

Folgende Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden getroffen:

##### Wandhöhe:

Die sichtbare traufseitige Wandhöhe – Unterkante Sparren bis Schnittpunkt Wand mit Gelände- wird auf max. 4,50 Meter begrenzt. Hierdurch sollen überdimensionierte Baukörper verhindert werden.

##### Dachgestaltung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Dachformen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 30° - 45° festgesetzt. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden von der Vorschrift der zulässigen Dachform und Dachneigung ausgenommen. Aus stadtgestalterischen Gründen dürfen Dachaufbauten nur als Schleppgauben oder Dachhäuschen – mit mindestens 20° Dachneigung – ausgeführt werden. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe ½ der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2,00 Meter betragen.

Die Dacheindeckung hat in Schiefer oder in schieferartigem Material (anthrazit) zu erfolgen. Um eine möglichst einheitliche Dachgestaltung zu erreichen und um eine Blendwirkung der Dachpfannen zu vermeiden, werden farblich glasierte Dachpfannen nicht zugelassen.

##### Fassaden:

Die Gestaltung der Fassaden ist so vorzunehmen, dass Sockelgeschosse, sofern der Wille besteht, diese gestalterisch von der übrigen Fassade abzusetzen, als sichtbares Bruchsteinmauerwerk ausgeführt werden sollen. Bei einer Ausführung des Sockelgeschosses mit Putz ist der Putz dunkelfarbig gegenüber der übrigen Fassade abzusetzen.

Die übrigen Außenwandflächen sind als weißer Putz, weißer Kalksandstein, Schiefer oder entsprechend schieferfarbiger Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein auszuführen. Erdfarbene Klinker werden zugelassen.

Durch diese Gestaltungsvorschriften sollte die ortstypische Bauweise unterstützt werden.

## **5. Ziele und Zwecke der Änderung, Inhalt**

Bei der Planung von Kindergärten geht man heute von mindestens vier Gruppen aus, wobei eine Erweiterungsoption auf eine fünfte Gruppe bei den Betreibern vorausgesetzt wird. Gespräche mit potentiellen Betreibern von Kindergärten haben ergeben, dass die vorgesehene Fläche für einen Kindergarten heutiger Prägung zu klein ist. Darüber hinaus erscheint die Lage mitten in einem Wohngebiet unter der Berücksichtigung des

entstehenden Verkehrs, der im Wesentlichen durch das bringen und abholen der Kinder verursacht wird, als wenig geeignet. Daher wird die Fläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt und die Grundstücke der Bebauung zugeführt.

Die Bauplätze im Plangebiet sind mittlerweile zu über 60 % bebaut. Die Stadt verfügt nur noch über vier freie Bauplätze. Die restlichen freien Plätze befinden sich im Privatbesitz und die Eigentümer sind i. d. R. nicht verkaufsbereit. Die Änderung dient der Bereitstellung von dringend benötigten Bauplätzen.

Eine Teilfläche des Flurstücks 2172 wird in einer Größe von ca. 36 qm von privater Grundstücksfläche in öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ umgewandelt. Diese Fläche hat bereits jetzt dieses Erscheinungsbild. Zur Eingrünung des Änderungsbereiches wurde eine Hainbuchenhecke entlang der Straßenfläche gepflanzt. In diesem Bereich rückt die Hecke ca. 2,50 Meter von der Grundstücksgrenze ab. Hierdurch wurde in dieser Stichstraße eine Fläche geschaffen, auf der im Winter der Schnee gelagert werden kann. Diese Nutzung hat sich als praktikabel und notwendig herausgestellt.

#### A: Art und Maß der baulichen Nutzung, Baufenster

Die Art der baulichen Nutzung wird von einem allgemeinen Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ in ein „normales“ allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Verschiebung der Baugrenzen vergrößert um eine angemessene bauliche Nutzung zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grund wird die zulässige Firsthöhe auf 8,50 Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe erhöht. In Verbindung mit der max. zulässigen Wandhöhe ist gewährleistet, dass hier eine 1- bis 1,5- geschossige Bebauung entsteht.

Die restlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

#### B: Gestaltungsfestsetzungen

Diese Festsetzungen bleiben unverändert.

#### C: Straßenraumgestaltung / Änderung Straßenverkehrsflächen

Eine Teilfläche der privaten Grundstücksfläche wird in einer Größe von ca. 36 qm in öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ umgewandelt.

#### E: Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert, da sich der Umfang des Eingriffs nicht ändert.

### **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung bleiben, abgesehen von der neu entstehenden Fläche für Verkehrsgrün, unverändert.

### **7. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

#### **7. 1. Grünflächen, Anzupflanzende Bäume, Pflanzgebote**

Diese Festsetzungen bleiben unverändert.

#### **7. 2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Diese Festsetzungen bleiben unverändert.

### **7. 3. Schutzgebietsausweisung nach der Flora – Fauna – Habitat (FFH) - Richtlinie**

Durch die Änderung des Planes ergeben sich keine geänderten Auswirkungen auf FFH- oder anderweitig geschützte Bereiche.

### **7.4. Artenschutz**

Durch die Änderung des Planes ergeben sich keine geänderten Auswirkungen für den Artenschutz. In diesem Bereich ist aufgrund der bisherigen und aktuellen Nutzung nicht mit dem Vorkommen von „planungsrelevanten“ Arten zu rechnen.

### **7.5. Wasserwirtschaft**

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

### **7. 6. Umweltverträglichkeitsprüfung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens**

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nach den Vorgaben des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. 07. 2009 (BGBl. I S. 2585) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. den Bestimmungen und Anlagen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich.

### **7. 7. Umweltbericht**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Aspekte, die die erneute Erarbeitung eines Umweltberichts begründen können.

## **8. Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Briloner Districts Verleihung“, dem auf Galmei, Bleierz, Kupfererz, Blende und Pyrit verliehenen Bergwerksfeld „Briloner Galmei Distrikt“ sowie über dem auf Marmor verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Scholand“. In der Vergangenheit ist im Planbereich oberflächennaher Bergbau umgegangen. Nach einer Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg in Dortmund ist das Büro CDM Jessberger in Bochum beauftragt worden, zur Gefährdungseinschätzung geophysikalische und geotechnische Untersuchungen des entsprechenden Bereichs vorzunehmen.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass sich in diesem Bereich Anomalien (Hohlräume/Auflockerungszonen) im Untergrund befinden. Auf diese Untersuchungen aufbauend sind Bohrungen niedergebracht und die sich daraus ergebenden Verfüllungen durchgeführt worden.

Darüber hinaus wurde im Zuge der 1. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes ein großflächiger Flächentausch zwischen Grünanlagen und Baufeldern vorgenommen, um das Gefahrenpotential zu minimieren. Dazu sind zusätzlich Hinweise zur Gründungsart im gesamten Plangebiet neu aufgenommen worden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass bei äußeren Anzeichen bergbaulicher Aktivitäten unverzüglich die Stadt Brilon zu unterrichten ist.

## **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 Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Telefax 02761/2466) 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, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL), In der Krone 31, 58099 Hagen (Tel.: 02931/82-2281 (auch außerhalb der Dienstzeiten); Telefax: 02931/82-46167) zu verständigen.

#### **11. Altlasten / Geogene Bodenbelastungen**

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.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der stark mit geogenen Schwermetallen belastet ist.

#### **12. Immissionsschutz**

Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich zu diesem Punkt keine neuen Aspekte.

#### **13. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind bereits durchgeführt worden.

Aufgestellt:

Brilon, den 06.10.2016

Der Bürgermeister



Bartsch