

Stadt Brilon
Bebauungsplan
Brilon-Stadt Nr. 42 d
„Rixener Straße / Nordring“
Begründung

INHALT

1. Planungsanlass und Planungsziel	2
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung	3
4. Planinhalte und Festsetzungen	3
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	3
4.1.1 Bebauung	3
4.1.2 Erschließung	5
4.1.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen	6
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
4.3 Hinweise	7
4.3.1 Denkmalschutz	7
4.3.2 Altlasten, Kampfmittel	7
5. Auswirkungen der Planung / Ausgleich der mit den Bauvorhaben verbundenen Eingriffe	8
5.1 Immissionsschutz	8
5.2 Auswirkungen auf andere Planungen	8
5.3 Mit den Bauvorhaben verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich	8
6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnende Maßnahmen	9
7. Kosten und Finanzierung	9

1. Planungsanlass und Planungsziel

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, einen Teilbereich des seit dem 11.09.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 42 c "Rixener Straße – Heusdener Straße – Thursoer Straße – Nordring" durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 42 d "Rixener Straße / Nordring" neu zu überplanen.

Für das Plangebiet wird damit zum vierten Mal eine Überplanung erforderlich:

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen, seit dem 10.09.1975 rechtskräftigen, Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 42 "Scharfenberger Straße – Rixener Straße" war im jetzigen Planbereich ein Reiterhof vorhanden, der zum einen in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert werden und zum anderen Erweiterungsmöglichkeiten erhalten sollte, so dass dort ein "Dorfgebiet" (MD) im Sinne von § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wurde.

In den Jahren 1989/1990 wurde, nachdem die Eigentümerin des Reiterhofes signalisiert hatte, den Betrieb aus wirtschaftlichen Gründen in absehbarer Zeit aufzugeben, durch die Stadt Brilon ein Änderungsverfahren eingeleitet mit dem Ziel, das "Dorfgebiet" durch ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 BauNVO zu überplanen. Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 42 "Scharfenberger Straße – Rixener Straße" erlangte am 04.12.1990 Rechtskraft.

Aus topographischen und ökologischen Gründen wurde 1992/1993 eine Neuüberplanung des Bereiches zwischen Thursoer Straße, Nordring, Rixener Straße und Heusdener Straße (Reiterhof und angrenzende Grundstücke) vorgenommen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 42 c "Rixener Straße – Heusdener Straße – Thursoer Straße – Nordring" war erforderlich, da sich die in der oben genannten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 geplante zusätzliche innere Erschließungsanlage aufgrund der topographischen Gegebenheiten als wirtschaftlich nicht durchführbar erwies. Statt dessen sollten die vorhandenen Zufahrten zum ehemaligen Reiterhof ausgebaut und zu Erschließungszwecken genutzt werden. Außerdem war die vorhandene, ortsprägende Begrünung des Gebietes in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 nicht ausreichend durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan Nr. 42 c "Rixener Straße – Heusdener Straße – Thursoer Straße – Nordring" erlangte am 11.09.1993 Rechtskraft.

Aufgrund einer modifizierten Erschließungskonzeption und sich damit ergebender geänderter Voraussetzungen für die künftige Grundstücksparzellierung wird nun eine nochmalige Neuüberplanung des derzeit größtenteils unbebauten, südlichen bzw. südöstlichen Planabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 42 c erforderlich. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 d "Rixener Straße / Nordring" ist es außerdem, durch Aufnahme entsprechender planungs- bzw. bauordnungsrechtlicher Festsetzungen eine an die Umgebung angepasste ortsübliche, maßstäbliche bauliche Entwicklung des Gebietes zu unterstützen. Damit sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das rund 1,31 ha umfassende Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Brilon.

Es wird im Süden begrenzt durch die Rixener Straße und im Osten durch den Nordring. Im Norden grenzen die überwiegend bebauten, von der Thursoer Straße erschlossenen Grundstücke sowie ein im Bebauungsplan Nr. 42 c als Grünfläche festgesetzter Bereich an das Plangebiet: Die Nordostgrenze wird durch die Parzellengrenze zu den Flurstücken 874, 877

und 881 gebildet, die Nordwestgrenze durch die Grenze zu den Flurstücken 884, 914 sowie 915. Im Westen grenzen zwei von der Heusdener Straße erschlossene Grundstücke, die Flurstücke 687 und 686, an das Plangebiet.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird in der Planzeichnung, Maßstab 1: 500, durch eine Signatur gemäß Planzeichenverordnung eindeutig festgelegt.

Das Plangebiet hat in Ost-West-Richtung eine maximale Breite von etwa 190 m, seine maximale Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 105 m.

Das vorhandene Gelände steigt von rund 466 m ü. NN im Südosten bis auf etwa 480 m ü. NN im Nordwesten an.

Bis auf einzelne Gebäude im Süden des Plangebietes (Wohngebäude bzw. Stallungen) ist das Plangebiet weitgehend unbebaut und durch extensives Grünland geprägt. Die ursprüngliche Nutzung als Reiterhof wurde vor rund 10 Jahren aufgegeben.

3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 42 d wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brilon entwickelt. Das Plangebiet ist dort seit einer im Zuge der 4. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 42 "Scharfenberger Straße – Rixener Straße" vorgenommenen Änderung des Flächennutzungsplanes als "Wohnbaufläche" dargestellt.

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Bebauung

Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das gesamte Plangebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Neben Wohngebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet ergänzende öffentliche und private Einrichtungen zulassungsfähig, die das Wohnen nicht stören: So sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Der Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart des durch kleinteilige Ein- bzw. Zweifamilienhaus-Bebauung geprägten Plangebietes und bzw. dessen Umgebung dient die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Sie wird mit einer Ausnahme für eingeschossige Gebäude auf zwei und für maximal zweigeschossige Gebäude auf 6 begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie der §§ 16 – 21 a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für das gesamte Baugebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,3: Obwohl im Gegensatz zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 c damit die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 nicht ganz ausgeschöpft wird, ermöglicht diese Grundflächenzahl nach wie vor eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden. Gleichzeitig wird aber im Hinblick auf die angestrebte Wohnnutzung eine übermäßige Verdichtung vermieden.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt analog zur Festsetzung der Zahl möglicher Vollgeschosse differenziert:

In einem südwestlichen Teilbereich des Plangebietes, das im Osten durch die Erschließungsstraße und im Norden durch einen Fußweg abgegrenzt wird, ist – in Anpassung an die hier bereits vorhandene Bebauung – eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von II festgesetzt worden. Zur Angleichung an die unmittelbar benachbarte Bebauung (Einmündungsbereich Heusdener Straße / Rixener Straße) wird – bei ansonsten gleichen Festsetzungen – auf einer Parzelle ganz im Westen dieses Bereiches die Zahl zulässiger Vollgeschosse auf I reduziert.

Im übrigen Plangebiet gilt eine Geschossflächenzahl von 0,5 bei einem zulässigen Vollgeschoss.

Im gesamten Plangebiet wird die im Bebauungsplan Nr. 42 c für das Plangebiet ursprünglich festgesetzte Geschossflächenzahl von einheitlich 0,8 unterschritten: Grund ist auch in diesem Zusammenhang das Planungsziel einer maßstäblich an die Umgebung angepassten, ortsüblichen Bebauung.

Dennoch gewährleisten die für das Plangebiet angesetzten Geschossflächenzahlen eine ausreichende Ausnutzbarkeit bzw. bauliche Dichte: Insbesondere die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,5 in Verbindung mit einem zulässigen Vollgeschoss ermöglicht die Schaffung von Wohnraum im Dach- bzw. Untergeschoss.

Zur Sicherstellung einer maßstäblichen baulichen Höhenentwicklung der künftigen Bebauung und zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen plangebietseinheitlich auf 10 m, gemessen ab Erdgeschossfußboden, festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist die Bauweise generell als offen festgesetzt. Zulässig ist innerhalb des als maximal zweigeschossig festgesetzten Teilbereiches des Plangebietes ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern. Einzel- und Doppelhäuser gleichermaßen dürfen mit einer Ausnahme im restlichen, als maximal eingeschossig festgesetzten, Plangebiet errichtet werden.

Die Zulässigkeit von Doppelhäusern soll auch geringer verdienenden Bauwilligen die Möglichkeit der Errichtung von Eigenheimen bieten. Eine durch den möglichen Bau von Doppelhäusern erhöhte, planerisch unerwünschte bauliche Verdichtung auf den einzelnen Grundstücken wird zum einen durch die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Zum anderen unterstützt die Festlegung der ausschließlich durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen die Entwicklung einer ortsüblichen, kleinteiligen Bebauung: Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 c, der großflächige Baufelder im Sinne einer Flächenausweisung festlegte, erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 42 d die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch im Vergleich dazu kleinteiligere Baufenster, die dem Bauherrn dennoch ausreichend baulichen Spielraum belassen.

4.1.2 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Rixener Straße sowie den Nordring an das örtliche Straßennetz angebunden.

Ein Teil der Grundstücke wird über die Rixener Straße erschlossen; jedoch erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes und damit die verkehrliche Anbindung eines Großteils aller Parzellen über eine Planstraße, die weitgehend auf den vorhandenen Zufahrten zum ehemaligen Reiterhof aufbaut. Verlauf und Breite dieses Erschließungsringes richten sich nach der vorgegebenen, bereits vorhandenen Parzellierung. Um ein möglichst ruhiges, gefahrenminderndes Wohnen zu gewährleisten, wird die Planstraße einer Mischnutzung für Kfz- und Fußgängerverkehr zugeführt.

Da die Baugrundstücke größtenteils über die innere Planstraße angefahren werden sollen, wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze im Einmündungsbereich der Straßen Rixener Straße und Nordring ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Potentielle Verkehrsgefährdungen im Einmündungsbereich zweier Haupteerschließungsstraßen können somit vermieden werden. Der Anschluss der ausschließlich von der Rixener Straße erschlossenen Grundstücke an die Verkehrsfläche in diesem Bereich wird durch die Festsetzung eines Zufahrtbereiches geregelt.

Das Anliegerparken soll primär auf den Baugrundstücken erfolgen. Festsetzungen für den ruhenden Verkehr sind somit nicht erforderlich.

Als sinnvolle und funktionelle Ergänzung der Erschließung sind zwei Fußwege in einer Breite von je 2,50 m festgesetzt. Ein Weg im Norden dient der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die Thursoer Straße, während der zweite Fußweg im Südwesten des Plangebietes von der inneren Erschließungsstraße zur angrenzenden Grünfläche führt.

Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet wird die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität durch die vorhandenen Netze sicher gestellt.

Nach Abstimmung mit den Stadtwerken Brilon wird die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung durch Anschluss an das bereits vorhandene Mischsystem erfolgen. Die Abwässer werden über das bestehende Ortsnetz der Kläranlage zugeführt. Zwar legt § 51a Landeswassergesetz (LWG) vom 04.07.1979 (GV. NW. S. 488) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.07.1995 (GV. NW. S. 926) fest, dass eine grundsätzliche Verpflichtung besteht, für alle Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die Niederschlagswässer ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist (...). Allerdings ist gemäß der gesetzlichen Zielsetzung, situationsangepasste Lösungen für den jeweiligen Fall anzuwenden, eine Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein Gewässer im Plangebiet nicht bzw. nur schwer möglich. Bodenbeschaffenheit und insbesondere die Topographie des Geländes lassen eine Beseitigung des Niederschlagswassers im Untergrund nicht zu, da insbesondere bei Starkregenereignissen diese Wässer auf den Grundstücken nicht ausreichend tief versickern und unter Umständen jeweils unterhalb liegende Nachbarn durch „Gleitwässer“ gefährdet werden könnten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein privates Abfallunternehmen im Auftrag der Stadt Brilon. Organische Abfälle werden getrennt gesammelt.

4.1.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Als gründordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen werden verschiedene Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sowie ergänzende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt:

Dauerhaft zu erhalten sind die sich im Osten des Plangebietes gegenüber dem Einmündungsbereich Rixener Straße / Nordring befindlichen Buschgruppen.

Die hier bereits vorhandene Vegetation wird in ihrem Verbund gestärkt durch die Festsetzung sich daran anschließender, privater Pflanzflächen. Diese Pflanzstreifen werden für die Grundstücke entlang der Rixener Straße bzw. des Nordrings festgesetzt, die entweder seitens der inneren Planstraße erschlossen werden bzw. deren Zufahrtsmöglichkeiten über Rixener Straße und Nordring planungsrechtlich beschränkt sind. Sie sind mit standortgerechten, heimischen Straucharten flächenhaft zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzungen sind mehrreihig anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand betragen 2,00 Meter. Für die innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen vorzunehmenden Neupflanzungen eignen sich Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Salweide (*Salix caprea*).

Der ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebietes dient weiterhin die Festsetzung von 17 anzupflanzenden straßenbegleitenden Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken. Empfohlene Baumarten sind Esche, Stieleiche, Rotbuche oder Winterlinde.

Grundsätzlich ist je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger, bodenständiger Obstbaum aus dem Programm zur Erhaltung und Wiederbegrünung von Streuobstwiesen in NRW 1990 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ferner festgelegt, dass private Stellplatzflächen und Zufahrten eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten müssen.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Aussagen werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) für die positive Gestaltung des Ortsbildes vorgegeben.

Das vorhandene Ortsbild erfährt durch den Schwarz-Weiß-Charakter der verwendeten Baumaterialien eine unverwechselbare Prägung. Mehrheitlich sind die Wandflächen weiß und die Sattel- bzw. Walmdächer schwarz oder schieferfarben (anthrazit).

Um auch in Zukunft für Neubau- sowie später für Erweiterungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine landschaftstypische Bauweise und Materialwahl zu sichern, enthalten die baugestalterischen Vorschriften entsprechende Rahmenfestsetzungen hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

Integriert werden in die Rahmenfestsetzungen zudem - insbesondere durch die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen bzw. Sonnenkollektoren - ökologische Dachgestaltungsaspekte, um fossile Energien einsparende, sonnenenergienutzende und umweltschonende Technologien am Bau für die (Teil-)Deckung des Energiebedarfes zu ermöglichen. Zur Förderung ökologi-

scher Bauweisen sind im Plangebiet auch Dachbegrünung sowie massive Holzhäuser zulässig.

Festsetzungen hinsichtlich der Ausgestaltung von Einfriedungen und der gärtnerischen Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke schaffen weitere Voraussetzungen für ein ansprechendes, dem Charakter der Umgebung angepasstes, Wohnumfeld.

4.3 Hinweise

4.3.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Objekte bekannt. Auch angrenzend an das Plangebiet werden keine Belange des Denkmalschutzes durch die Planung beeinträchtigt.

Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

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 als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-241, Fax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde frei gegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

4.3.2 Altlasten, Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln zu rechnen.

Dennoch wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen:

Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben 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, Fax 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) ist zu verständigen.

5. Auswirkungen der Planung / Ausgleich der mit den Bauvorhaben verbundenen Eingriffe

5.1 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht vor.

5.2 Auswirkungen auf andere Planungen

Andere Planungen werden durch die Planungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 42 d „Rixener Straße / Nordring“ nicht berührt.

5.3 Mit den Bauvorhaben verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Durch die Neuüberplanung des Bebauungsplangebietes kommt es im Planungszustand insgesamt gesehen zu keiner Verschlechterung der ökologischen Situation gegenüber dem Planungszustand des bislang für das Plangebiet geltenden Bebauungsplanes Nr. 42 c:

Zwar kann ein im Bebauungsplan Nr. 42 c noch als zu erhalten festgesetzter Grün- bzw. Gehölzstreifen, der das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert, aufgrund der modifizierten Erschließungskonzeption nicht weiterhin erhalten werden, ohne dass die Ausnutzbarkeit der Grundstücke unzumutbar beeinträchtigt bzw. deren Erschließung ohne „Durchbrechung“ des Grünstreifens möglich wäre. Auch die Festsetzung straßenbegleitenden Verkehrsgrüns für einen Teilabschnitt der im Bebauungsplan Nr. 42 c vorgesehenen Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan Nr. 42 d aufgrund der geänderten Straßenführung nicht wieder aufgegriffen.

Beides wird jedoch zum einen durch die im Bebauungsplan Nr. 42 d festgesetzten, zusätzlichen grünplanerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen kompensiert: Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 c hinausgehend, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Süd- bzw. Südostgrenze des Plangebietes, die Anpflanzung von 17 straßenbegleitenden Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken sowie ein Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen (ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum je angefangene 500 m²) festgesetzt.

Zum anderen wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen für Stellplätze und Zufahrten in Verbindung mit der Festlegung einer im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 42 c durchweg niedrigeren Grundflächenzahl von 0,3 die potentielle Versiegelung des Plangebietes verringert.

Da somit die Sicherung ökologischer Qualitäten im Plangebiet gegenüber den diesbezüglichen Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 42 c gewährleistet ist, keine über die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 42 c hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, kann nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auf eine detaillierte Biotop-Bilanzierung im Rahmen eines

landschaftspflegerischen Erläuterungsberichtes und ein umfassendes Kompensationsmanagement verzichtet werden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

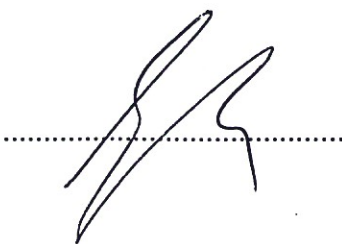
7. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden auf der Grundlage von Detailplanungen noch ermittelt.

Aufstellung:

Architektengemeinschaft
Schmidt & Mengerinhausen
Bahnhofstr. 33
59939 Olsberg

Stadt Brilon

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned above a dotted line.A handwritten signature in black ink, reading 'Franz Schrewe', positioned above a dotted line.

(Franz Schrewe)
Der Bürgermeister

Olsberg, den 02.06.2000

Brilon, den 25.05.2000