

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Brilon-Altenbüren Nr. 4 'Johannesstraße'

Aufstellungsbeschluß - Rechtsgrundlage

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 17. März 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 4 'Johannesstraße' im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB beschlossen.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortskerns von Brilon-Altenbüren.

Es umfaßt die Grundstücke Gemarkung Altenbüren, Flur 11, Flurstück 47, 54 tlw., 187 und 213.

Bisherige Nutzung - bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon überwiegend als Wohnbaufläche (W), im westlichen Teil als 'Dorfgebiet' (MD) ausgewiesen.

Der gesamte Planbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (überwiegend Wiesengelände, teilweise Hausgärten) genutzt, die den nördlichen Teil des Ortskerns Altenbüren mit seinen zahlreichen Landwirtschaftsbetrieben und das Wohngebiet 'An der Haar' im Westen Altenbürens voneinander trennt.

Planungsrechtliche Festsetzungen bestehen in diesem Gebiet bisher nicht, so daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Planungsgrund - Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 4 'Johannesstraße' sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Brilon-Altenbüren weitere Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Im Ortsteil Brilon-Altenbüren stehen aufgrund der fortgeschrittenen Bebauung z.Zt. kaum noch Bauplätze, die unmittelbar einer Bebauung zugeführt werden könnten, zur Verfügung. Nach der Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes im südlichen Teil der 'Johannesstraße' entstand zwischen dieser und der 'Kreuzbergstraße' eine große Freifläche, die von der Stadt Brilon erworben wurde. Das nunmehr überplante Gebiet befindet sich weitgehend im Besitz der Stadt Brilon und kann daher nach entsprechender Erschließung als preiswertes Baugelände zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus liegen der Stadt Brilon für diesen Bereich mehrere Bauvoranfragen vor.

Da insbesondere für die jüngere Bevölkerung auch zukünftig eine ausreichende Zahl von Baumöglichkeiten geschaffen werden soll, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geboten. Seine Dimensionierung steht in angemessenem Verhältnis zur Gesamtgröße des Ortsteiles Brilon-Altenbüren und ist geeignet, den absehbaren Bedarf von Baugrundstücken auf Jahre hinaus zu decken.

Mit dem Bebauungsplan Brilon-Altenbüren Nr. 4 'Johannesstraße' kann eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung der im Ortsteil Brilon-Altenbüren stark zergliederten Ortslage erfolgen, die unter Berücksichtigung des verstärkten Freiraumschutzes auch wünschenswert ist.

Bodenschutz - Naturschutz

Durch den Bebauungsplan Brilon-Altenbüren Nr. 4 'Johannesstraße' erfolgt eine geringfügige bauliche Erweiterung des Ortsteiles Brilon-Altenbüren.

Die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind bereits weitgehend einer Bebauung zugeführt worden, während die sowohl westlich als auch nördlich gelegenen Wirtschaftsflächen der Anlieger der 'Kreuzbergstraße' erhalten bleiben. Im Planbereich wird eine weitere Flächenversiegelung erfolgen, die jedoch unter Abwägung der Bereitstellung von weiteren Baugrundstücken und der in diesem Bereich existierenden Flora und Fauna (Wiesengelände) vertretbar ist.

Landschaftlich oder biologisch bedeutsame Areale werden durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

Festsetzungen

Der gesamte Planbereich wird als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung des westlichen Teiles des Plangebietes als 'Dorfgebiet (MD) mit vorrangiger Wohnnutzung, die einen Übergang vom landwirtschaftlich geprägten Bereich der westlich angrenzenden 'Kreuzbergstraße' zu Wohngebieten im östlichen Teil des Ortsteiles Brilon-Altenbüren schaffen sollte, ist aufgrund einer gutachterlichen Untersuchung der Immissionssituation durch die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe entbehrlich. Die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe geht davon aus, daß durch die Errichtung weiterer Wohnhäuser in einem Abstand von ca. 40 bis 60 m zu den mittlerweile ausschließlich als Nebenerwerbsstelle genutzten angrenzenden Wirtschaftsgebäuden an der 'Kreuzbergstraße' keine Immissionskonflikte (insbesondere durch Geruchsbelästigungen) zu erwarten sind.

Die im westlichen Bereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan derzeit noch dargestellte Mischbaufläche (MD) wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Rahmen des 9. ordentlichen Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes ebenfalls als Wohnbaufläche (W) dargestellt, so daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4, die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 0,8 entsprechend den zulässigen Höchstgrenzen der BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 (Höchstzahl) beschränkt. Es gilt die offene Bauweise, bei der sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind. Garagen können sowohl innerhalb, als auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Aus verkehrstechnischen Gründen muß ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Bei Parallelaufstellung der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Grünstreifen von mind. 1,50 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten. Im gesamten Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen erheblich größer ausgewiesen, als sie für die zukünftigen Bauvorhaben benötigt werden. Hierdurch ist gewährleistet, daß auf den einzelnen Baugrundstücken für zukünftige Vorhaben sowohl für den Standort, als auch in der Ausdehnung, ausreichende Spielräume vorhanden sind.

Der Bebauungsplan sieht nur ein Mindestmaß an Gestaltungsvorschriften vor. Hierdurch, insbesondere durch die Dachneigung, soll erreicht werden, daß die äußere Gestaltung sich auf ein gewisses städtebauliches Bild einpendelt, jedoch den Bauherren und den Architekten ein Höchstmaß an architektonischer und gestalterischer Freiheit eingeräumt wird. Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird ein geneigtes Dach mit einer Neigung zwischen 30 und 50° festgesetzt. Bei einer eingeschossigen Bauweise sind Dämpel bis max. 0,6 m zulässig. Darüber hinaus können Dachgauben bis max. 1/3 der Dachlänge errichtet werden.

Erschließung

Der östliche Teil des Plangebiets ist durch die 'Johannesstraße' verkehrsmäßig bereits erschlossen. Der westliche und nördliche Teil des Planbereiches werden durch die als Mischverkehrsfläche geplante zusätzliche Straße eine ordnungsgemäße Erschließung erhalten. Westlich und nördlich des Wendehammers werden gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da die angrenzenden Grundstücke zu, an der 'Kreuzbergstraße' ansässigen, landwirtschaftlichen Betrieben gehören und in absehbarer Zeit nicht als Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird damit die Möglichkeit einer späteren Weiterführung der Planstraße in nördlicher und westlicher Richtung offengehalten, die bei einer Bebauung nicht mehr gegeben wäre.

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebietes wird über eine entsprechende Leitung der im Bereich der 'Johannesstraße' bereits bestehenden Leitungsnetze des städt. Wasserwerkes und der VEW ermöglicht.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist über im Bereich der zusätzlichen Erschließungsstraße noch zu verlegende Kanalleitungen und die Ableitung der Schmutzwässer zur zentralen Kläranlage des Ruhrverbandes in Brilon sichergestellt.

Kosten

Für die Realisierung des Bebauungsplanes werden folgende Kosten veranschlagt:

Grunderwerb	-
Straßenbau	300.000,00 DM
Kanalisation	81.000,00 DM
Beleuchtung	8.000,00 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

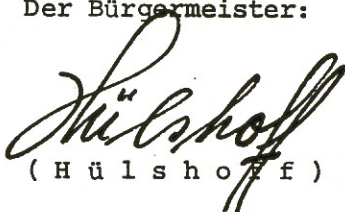
Belange des Denkmalschutzes werden durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

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 08. August 1989

Der Bürgermeister:


(H ü l s h o f f)