

STADT BRILON

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 2 - "IN DER SCHLAMMKUHLE"

TEIL C - BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Fa. Heckmann
Römerstr. 113
59075 Hamm

Auftragnehmer: ARCHPLAN GbR
Bau- und Stadtökologische Konzepte
Ludgerstraße 16, 59379 Selm

Selm im Juli 1996 = 30.7.1996

INHALT

- 1. Plangebiet**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet
- 2. Anlaß für die Einleitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Ziele und Zwecke**
- 3. Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan**
- 4. Verkehrliche Belange**
 - 4.1 Äußere Erschließung
 - 4.2 Innere Erschließung
 - 4.3 Ruhender Verkehr
- 5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 8. Altlasten**
- 9. Immissionsschutz**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Abschluß des Durchführungsvertrag**
- 12. Kosten**

Anlagen

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

"In der Schlammkuhle", Stadt Brilon

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "In der Schlammkuhle" im Stadtgebiet Brilon erstreckt sich über die Grundstücke Stadt Brilon, Flur 45, Parz. 1606 und teilweise 284/9 und wird wie folgt begrenzt:

im Süden:	Durch 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung;
im (Süd-)Westen:	Durch die freie Landschaft;
im Norden:	Durch 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung;
im Osten:	Durch 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 5.500 m². Das Plangebiet bildet einen Freiraum, der bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche - hier: als Weide - genutzt wurde. Jenseits schließt sich eine Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Eigenheimstrukturen in offener Bauweise an, im Südwesten und Westen die freie Landschaft. Künftig wird sich auch hier Wohnbebauung anschließen.

Bei dem Plangebiet handelt sich um ein Gelände, das aus einer mittig gelegenen Senke zum Rand hin leicht ansteigt. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Derkerborn."

Die im Hochsauerland gelegene Stadt Brilon bietet für ihre 27.500 Einwohner eine Synthese aus Historie, Ökologie und Moderne. Das Stadtbild ist geprägt durch den historischen Stadtkern der alten Hansestadt mit einem der ältesten Rathäuser Deutschlands und dem zentralen Marktplatz. Als "Stadt des Waldes" und "staatlich anerkannter Luftkurort" ist Brilon zudem dem Natur- und Umweltschutz verpflichtet. Jedoch muß im Sinne einer angemessenen Stadtentwicklung auch den heutigen Anforderungen entsprechend an die notwendige Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen gedacht werden.

2. Anlaß für die Einleitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Ziele und Zwecke

In der Stadt Brilon liegt ein beachtlicher Wohnbedarf der Bevölkerung vor. Der Wunsch nach Bauland für Eigenheime ist in Brilon groß. Durch die Einleitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden und der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung gedeckt werden.

Der Vorhabenträger, die Fa. Heckmann GmbH & Co. Grundstückserschließungs- und -verwertungs KG, bringt durch die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrundeliegende Konzeption die verschiedenen Belange der Stadt Brilon miteinander in Einklang. Neben dem grundsätzlichen Ziel der Schaffung von notwendigem Wohnraum ist sie dem Grundsatz des "Ökologischen Bauens" verpflichtet. Hierzu gehört eine kosten- und flächensparende Planungskonzeption ebenso wie die Verwendung der Holzrahmenbauweise als umweltschonende Bauweise. Die beabsichtigte Maßnahme trägt zudem spezifischen regionalen Belangen Rechnung, indem sie mit Hilfe der gewählten Bauweise die regionale Holzwirtschaft stärkt und somit zusätzliche Arbeitsplätze schafft.

Das Plangebiet selbst bietet einen günstigen zentrumsnahen Wohnstandort, der im Sinne der Freiraumschonung eine Maßnahme zur Innenentwicklung des städtischen Raumes ist, der zudem im Hinblick auf das südwestlich geplante Bebauungsplan-Konzept für die weitere Entwicklung der Stadt eine wichtige Signalwirkung gibt und eine wünschenswerte Anbindung und einen gelungenen Übergang vom umliegenden Wohnungsbestand zum geplanten Neubaugebiet darstellt.

Der Planbereich soll aufgrund der Ausweisung des Flächennutzungsplanes (Wohngebiet) einer Wohnbebauung zugeführt werden. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für den Bereich nicht vor. Nach § 7 Abs.1 BauGB-MaßnahmenG kann die Stadt durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, die nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuches zulässig sind. Planungsrechtlich wird der Bereich als unverplanter Innenbereich beurteilt.

Wegen des Umfangs des geplanten Vorhabens und dem Wunsch einer möglichst zügigen Umsetzung soll die Realisierung daher durch die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht werden. Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis 6 des Baugesetzbuches vereinbar sein.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan "In der Schlammkuhle" sollen die Voraussetzungen zum Bau von 13 Wohneinheiten in Form von Eigenheimen in Holzrahmenbauweise geschaffen werden.

3. Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Plangebiet soll mit insgesamt 13 Wohneinheiten bebaut werden, die sich von der Höhenentwicklung, Geschossigkeit und Struktur sowohl in die umgebende Bebauung einfügen und den Übergang zum folgenden Neubaugebiet ermöglichen, als auch eine Maßnahme im Sinne des flächensparenden, ökologischen Bauens darstellen. Im einzelnen handelt es sich um ein Reihenhaus, drei Doppelhäuser und vier freistehende Einfamilienhäuser. Die Gebäude sind jeweils einem bestimmten Haustyp zugeordnet, welcher den Plandarstellungen entsprechend gebaut wird. Die einzelnen Haustypen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan verortet, die dazugehörigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten sind Grundlage für die Umsetzung des Bauvorhabens. Ansonsten wird auf die entsprechenden Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes verwiesen.

Unter anderem regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Maßgaben:
Die Dachneigung beträgt zwischen 25 und 35 Grad. Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten oder als Flachdach ausgebildet werden.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe zulässig. Die Baumaterialien müssen - den Festsetzungen des Plans entsprechend - abgestimmt sein.

Firste sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante First und der vor dem Grundstück anzutreffenden Höhe der Gehweg- bzw. Mischverkehrsfläche.

Dachgauben sind unter Beachtung der Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes grundsätzlich zulässig.

Einschränkungen in bezug auf die Verwendung von Baumaterialien aus Gesundheits- und Umweltschutzgründen ergeben sich ebenfalls aus den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Gleiches gilt für die Zulässigkeit der Dach- und Fassadenbegrünung und die Gestaltung der Stellplätze, Abfallbehälter und Garagen.

Die Einfriedung der Grundstücksgrenzen richtet sich nach den Maßgaben des "Ökologischen Fachbeitrages" und im übrigen nach den ortsüblichen Maßstäben.

Ferner sollten bei der Bebauung der Grundstücke folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Baugebiet zu erreichen:

- Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:
 - positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
 - geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
 - Regenerierbarkeit und Wiederverwertbarkeit,
 - Angemessenheit von Material und Aufwand, d.h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.

- Unnötige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden. Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen; Das hat positive Auswirkungen für:
 - a) den natürlichen Wasserkreislauf,
 - b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
 - c) die Bildung von Grundwasser,
 - d) die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.

- Der gesamte Bodenaushub aus den Baugruben sollte nach Möglichkeit im Gebiet verbleiben und im Gelände eingebaut werden.

- Für die Bepflanzung der Gärten sind heimische Strauch- und Baumarten zu verwenden, da sie einer Vielzahl von Kleintieren den notwendigen Lebensraum bieten.
Es sollten innerhalb des Plangebietes überwiegend Bepflanzungen gemäß der Pflanzenliste Nr. 1-4 erfolgen. Zur Erfüllung der auf den privaten Flächen festgesetzten Pflanzgebote sind ausschließlich Baumarten der Pflanzenliste oder Obstgehölze zu verwenden.

Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung:

- Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume erzielt werden.
- Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmespeichersystems können zur Energieeinsparung beitragen.
- Zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs kann Regenwasser auf den Grundstücken gespeichert und genutzt werden.
Es sollten wassersparende Sanitärobjekte im Haushaltsbereich vorgesehen werden.

4. Verkehrliche Belange

4.1 Äußere Erschließung

Über die Straße "Derkerborn" ist der Planbereich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und damit an das städtische und regional bedeutsame Straßennetz angebunden.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebietes soll am westlichen Rande der Parzelle 284/9 verlaufenden Erschließungsstich erfolgen. Die so geschaffene innere Erschließungsstraße übernimmt die Haupterschließungsfunktion. Von dem Stich zweigen zwei Wohnwege ab, die die Häuser und Stellplätze erschließen. Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche von 3,50 m bzw. 4,75 m Breite vorgesehen. Die Festsetzung Mischverkehrsfläche erfolgt, da bei der Straßenraumgestaltung der Aufenthaltsqualität, dem nichtmotorisierten Verkehr und der eigentlichen Erschließung gleichberechtigte Belange zugrunde gelegt werden.

4.3 Ruhender Verkehr

Der ausgewiesenen Stellplatzzahl ist der ortstypische Durchschnittswert von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit zugrunde gelegt. Im Sinne einer Freihaltung des Straßenraumes vom ruhenden Verkehr ist dieser Forderung mit der Ausweisung von insgesamt 24 Stellplätzen Rechnung getragen worden. Die Einzelhäuser und die beiden nördlichen Doppelhäuser verfügen über jeweils einen als Carport bzw. Garage ausgestalteten Stellplatz direkt auf dem betreffenden Grundstück. Das Reihenhäuser und das südliche Doppelhaus haben ihre Carports/Garagen teilzentriert auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Zudem sind im Eingangsbereich der Erschließungsstraße weitere fünf Stellplätze ausgewiesen, die sowohl für Zweitwagen der Anwohner als auch für Besucher zu nutzen sind.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt für den Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend. Das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW treffen dazu konkrete Regelungen.

Bei der geplanten Bebauung und den vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen handelt es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft, für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Um mit hinreichender Sicherheit Festsetzungen zu Ausgleichsregelungen gemäß § 8a BNatSchG für den Eingriff in Natur und Landschaft treffen zu können, wurde ein Landschaftsplaner mit der Erstellung eines "Ökologischen Fachbeitrages" beauftragt. Dieser Fachbeitrag liegt mittlerweile vor, ist Bestandteil der Begründung und ihr als Anlage Nr. 2 beigefügt.

Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen umfassen insbesondere Maßnahmen zur Kompensation und Verbesserung der Biotopqualität durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, wie:

- Anpflanzung von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken als Garteneinfassung
- Anpflanzung von Bäumen in Gärten.

Es sind ferner Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen im Bereich der Versiegelung und Bebauung notwendig, wie:

- Begrünung von Hauswänden
- Begrünung von Carports
- Versickerung von Regenwasser.

Näheres regelt der dieser Begründung als Anlage Nr. 2 beigefügte "Ökologische Fachbeitrag. Auf ihn wird verwiesen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas (WFG), Wasser (Stadtwerke Brilon), elektrischer Energie (VEW) und Kommunikationstechnik (z. B. Telekom AG) wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes ist durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt und soll im Falle des Schmutzwassers zum Kanal "Dekerborn" erfolgen. Das Regenwasser der 13 Wohneinheiten soll mittels Anlage und Nutzung eines Mulden-Systems im Gebiet versickern. Eine Nutzung des Regenwassers zur Toiletten-spülung etc. ist über die Anlage von hauseigenen Zisternen gegeben. Die entwässerungstechnischen Untersuchungen haben ergeben, daß bei dieser Vorgehensweise und einer zusätzlichen Abbindung der Regenentwässerung des Hauses "Burhagener Weg" Nr. 19 (Parzelle 1605) vom Kanalbestand die bestehenden Kapazitäten ausreichen um das zusätzlich auftretende Schmutzwasser zu entsorgen. Der entsprechende "Abwassertechnische Fachbeitrag" ist Bestandteil der Begründung und ihr als Anlage beigefügt. Auf ihn wird verwiesen.

Die Erstellung der Anlagen erfolgt durch den Vorhaben- und Erschließungsträger.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Planbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden.

Deswegen ist in der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

8. Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

9. Immissionsschutz

Angesichts der vorgesehenen Nutzungsart und der vorhandenen Nutzung sind Probleme des Immissionsschutzes nicht erkennbar.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden im Plangebiet auf privater Basis durchgeführt. Bei der Parzellierung der Grundstücke wird durch Baulast sichergestellt, daß die Funktionsfähigkeit des Mulden-Systems gewährleistet wird.

11. Abschluß des Durchführungsvertrages

Der nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG vorgeschriebene Durchführungsvertrag wird unterzeichnet, sobald der Einleitungsbeschuß für das Satzungsverfahren rechtswirksam ist..

12. Kosten

Alle durch dieses Vorhaben ausgelösten Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Die Übernahmeverpflichtung der zu widmenden öffentlichen Flächen wird in den "Durchführungsvertrag" aufgenommen.

Anlagen:

1. Abwassertechnischer Fachbeitrag
2. Ökologischer Fachbeitrag

Hinweis:

Die Durchführung der im Vorhaben- und Erschließungsplan und seinen Anlagen beschriebenen Maßnahmen wird durch einen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag geregelt.

Aufgestellt

Brilon, den 30.07.96

Für den Vorhabenträger

gez. Karnein

Anerkannt

Brilon, den 06.01.1997

Der Stadtdirektor

[Handwritten Signature]