

# Stadt Brilon

## TEIL C - BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung des  
Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.2  
"In der Schlammkuhle"



Übersichtsplan M. 1:5000

Planverfasser:  
Heckmann Komplettbau GmbH  
Römerstraße 113  
59075 Hamm

Stand 12/1998

# Inhaltsübersicht

zur 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „In der Schlammkuhle“, Brilon

1. Überblick
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Vorgaben der Bauleitplanung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
7. Erschließung
8. Immissionsschutz
9. Bodenordnung
10. Sonstige Belange / Hinweise
11. Abschluß des Durchführungsvertrages
12. Kostenübernahme

## **Anlagen:**

1. Abwassertechnischer Fachbeitrag (Stand 7/96)
2. Ökologischer Fachbeitrag (Stand 7/96) mit Ergänzungsblatt (Stand 12/98)

## 1. Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 27.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt und 16 Ortslagen verteilen. 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 und liegt in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur.

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage der Kernstadt und wird dreiseitig vom Siedlungsgebiet der Stadt Brilon umschlossen. In kurzer Entfernung zur Ortsmitte und anderen Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfes gelegen, ist es im besonderen Maße zur städtebaulichen Erweiterung der Stadt Brilon geeignet.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 2 „In der Schlammkuhle“ entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen VEP und wird wie folgt begrenzt:

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

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke Gemarkung Brilon, Flur 45, Flurstück-Nr.1684,1685,1782-1800, von denen zwei Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut sind.

Für eine geordnete Städtebauliche Entwicklung wurde vom Rat der Stadt Brilon am 28.10.1998 zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „In der Schlammkuhle“ beschlossen.

## 3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung und Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahme entsprechend dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „In der Schlammkuhle“ basierte in der Vergangenheit auf der engen Kooperation des Vorhabenträgers mit einem Bauträger.

Die Gebäudeplanung als Teil des VEP war auf dessen Baukonzept abgestimmt. Nach diesem Konzept sind 2 Wohngebäude zwischenzeitlich innerhalb des Baugebietes realisiert worden. Eine Fortführung der Konzeption ist für die Zukunft durch Ausscheiden des Bauträgers nicht mehr möglich.

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „In der Schlammkuhle“ hat zum Ziel eine Fortführung des Projektes unter Beibehaltung ökologischer Grundsätze zum Zwecke der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu ermöglichen. Die Ziele und Grundsätze der Erschließung und Grünordnung, wie sie im Abwassertechnischen Fachbeitrag (Stand Juli 1996) und dem Ökologischen Fachbeitrag (Stand Juli 1996) formuliert sind, bleiben uneingeschränkt bestehen. Sie sind Bestandteile der 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „In der Schlammkuhle“.

Mit der Änderung des VEP werden zugleich die städtebaulichen Ziele einer schrittweisen Erweiterung des Siedlungsgebietes der Stadt Brilon am Ortsrand gesichert.

Die Festsetzung einer bestimmten Gebäudeplanung wird aufgegeben. Im Interesse der späteren Nutzer wird im Rahmen der Festsetzungen des geänderten VEP eine anpassungsfähige, bedarfsorientierte Gebäudeplanung möglich. Dem Wunsch nach einer aufgelockerteren Siedlungsstruktur wird entsprochen. Da durch die angestrebte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „In der Schlammkuhle“ die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden, wird seitens der Stadt Brilon das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB angestrebt.

#### **4. Vorgaben der Bauleitplanung**

Die 1. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „In der Schlammkuhle“ ist aus der vorbereitenden und der genehmigten Bauleitplanung – dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan - entwickelt.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die 1. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.2 „In der Schlammkuhle“ hebt die Gebäudeplanung als rechtskräftigen Bestandteil des VEP auf. Diese zeichnerische Festsetzung gab die zu realisierende Art und das Maß der baulichen Nutzung exakt vor. Auf Grundlage des rechtskräftigen Planes ist nun der stadtplanerisch notwendige Regelungsbedarf durch zeichnerische sowie textliche Festsetzungen gemäß der BauNVO Rechnung getragen und wiedergegeben.

Beibehalten wird der bestehende Gebietscharakter im Änderungsbereich unter Festlegung als reines Wohngebiet -WR- gemäß § 3 BauNVO. Auf den bereits parzellierten Grundstücken ist jeweils eine überbaubare Fläche festgesetzt, die durch eine Baugrenze umrandet wird. Zur Steuerung der Bebauung wird unter dem Aspekt der Vermeidung überdimensionierter Bauvorhaben festgesetzt, daß ausschließlich maximal zweigeschossige Einzel- und/oder Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude in Offener Bauweise errichtet werden dürfen. Die maximale Firsthöhe darf höchstens 10,00 Meter betragen. Bezugshöhe ist die Planungshöhe der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Grundstücksseite. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Planzeichnung mit 0,3 bzw. 0,4 und die Geschosßflächenzahl mit 0,6 bzw. 0,7 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen wird aufgrund des prägenden ortstypischen Baubestandes gemäß § 86 BauO NW i.V.m § 9 Abs 4 BauGB festgesetzt, daß die Dachformen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig sind. Die Dacheindeckung hat nach dem übrigen Erscheinungsbild der Dachflächenlandschaft in Schiefer, schieferfarbenem Material oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zu erfolgen. Die Fassaden sind entsprechend mit weißem Putz oder als Holz- und Schieferverblendung auszuführen.

Entsprechend der ökologischen Zielsetzung sind nur Fenster aus Holz zulässig.

#### **6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen**

Nach § 1a 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 gemäß § 1a BauGB i.V.m. §§ 8 BNatSchG erforderlich werden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt als 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 festgesetzt, wie:

- Begrünung von Hauswänden
- Begrünung von Carports und Garagen
- Versickerung von Regenwasser

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

## **7. Erschließung**

### **7.1. Verkehrliche Belange**

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.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen auf den Parzellen 1685+1782 verlaufenden Erschließungsstich, der sich an seinem Ende in zwei Wohnwege verzweigt. Die geschaffene innere Erschließungsstraße übernimmt die Erschließungsfunktion für die Häuser und Stellplätze.

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.

Ruhender Verkehr

Entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW ist für Einfamilienhäuser ein Wert von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit zugrunde gelegt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück als Carport, Garage oder offener Stellplatz anzulegen.

Carports und Garagen sind aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Notwendigkeit der Anordnung von Stellplätzen außerhalb der Baugrundstücke entfällt. Die hierzu im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Gemeinschaftsfläche ausgewiesene Parzelle im Eingangsbereich der Erschließungsstraße (Flurstück 1800) wird der privaten Baulandfläche zugeordnet.

### **7.2. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung 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 sichergestellt und soll im Falle des Schmutzwassers zum Kanal "Derkerborn" erfolgen. Das Regenwasser der Wohneinheiten soll mittels Anlage und Nutzung eines Mulden-Systems im Gebiet versickern. 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 dieser Begründung und ihr als Anlage beigelegt. Auf ihn wird verwiesen.

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

Die differenzierte Abfallbeseitigung ist durch separate Satzung der Stadt Brilon geregelt und erfolgt durch eine private Unternehmung im Auftrag der Stadt Brilon. Altlasten im Änderungsbereich sind nicht bekannt und nicht zu vermuten.

## **8. Immissionsschutz**

Im Änderungsbereich sind keine Lärmbelastigungen vorhanden oder zu erwarten, die die zulässigen Werte überschreiten werden.

## **9. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen werden im Plangebiet auf privater Basis durchgeführt.

Die Funktionsfähigkeit des Mulden-Systems wird durch Baulasten öffentlich-rechtlich abgesichert werden.

## 10. Sonstige Belange / Hinweise

### 10.1. Bodendenkmäler

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. 02961/794-141; 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 mindesten drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### 10.2. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Grundlage: Erlaß des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlaß des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW.

Bei Baugenehmigungen ist auf folgendes hinzuweisen:

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 – Staatlicher Kampfmittelräumdienst-(Tel. 02931/82-2139; Telefax 02931/822520) zu verständigen.

## 11. Abschluß des Durchführungsvertrages

Der nach § 12 BauGB vorgeschriebene Durchführungsvertrag wurde unterzeichnet am .....1999.

## 12. Kostenübernahme

Alle durch dieses Vorhaben ausgelösten Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen, soweit nicht anders geregelt.

Die Übernahmeverpflichtung der zu widmenden öffentlichen Flächen ist in dem Durchführungsvertrag aufgenommen.

- Anlagen:**
1. Abwassertechnischer Fachbeitrag (Stand 7/96)
  2. Ökologischer Fachbeitrag (Stand 7/96) mit Ergänzungsblatt (Stand 12/98)

**Hinweis:** Die Durchführung der in der 1. vereinfachten Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan und seinen Anlagen beschriebenen Maßnahmen wird durch einen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag geregelt.

Aufgestellt: Brilon, den ...25.03.1999

Der Stadtdirektor

