

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Auf der Wankel" der Stadt Brilon in Hoppecke

Der Rat der Stadt Brilon hat die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes beschlossen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, der ansässigen Wohnbevölkerung im Stadtteil Hoppecke geeignetes Bauland und zwar überwiegend für Einfamilienhäuser zur Verfügung zu stellen und für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem Teilbereich Ortsrecht zu schaffen. Im Stadtteil Hoppecke werden, obwohl die Nachfrage aus der jüngeren Bevölkerung sehr groß ist, z.Z. nur vereinzelt erschlossene Baugrundstücke angeboten. Es ist jedoch abzusehen, daß in zwei bis drei Jahren keine erschlossenen Baugrundstücke mehr vorhanden sein werden. Um der ansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, im Stadtteil Hoppecke, ihr Eigenheim zu verwirklichen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes als dringlich angesehen. Der Bebauungsplan wird Grundlage der städtischen Erschließungsmaßnahme sein. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt das Plangebiet nach Bedarf für die Besiedlung zu erschließen. Da sämtliche Flächen bis auf das vorhandene bebaute Grundstück der Stadt gehören, ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden ca. 2,5 ha Bauland für 25 Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt. Es kann angenommen werden, daß insgesamt ca. 35 Wohnungen innerhalb des Plangebietes entstehen werden. Dies bedeutet, daß die Einwohnerdichte pro ha bei voller Bebauung ca. 45 Einwohner betragen wird. Diese Einwohnerdichte entspricht der Zielsetzung des Gebietsentwicklungsplanes.

Die Stadt Brilon hat einen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Der Bebauungsplanentwurf ist für die vorgezogene Bürgerbeteiligung und für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über das Plangebiet des Offenlegungsentwurfes hinaus entwickelt worden. Die Weiterentwicklung über das Plangebiet hinaus wurde erforderlich, um festzustellen, wie die im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen außerhalb des Plangebietes bei einer evtl. späteren Bebauung in das Entwurfskonzept eingegliedert werden können.

Die entwurfsmäßig verplanten Flächen konnten in den Offenlegungsentwurf nicht einbezogen werden, weil der Flächennutzungsplan diese Flächen als Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Der Offenlegungsentwurf kann somit ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtteiles Hoppecke und schließt im Nordosten unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Im übrigen wird das Plangebiet begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südosten werden die zukünftigen Bauflächen durch die vorhandene Stadtstraße BRI 24 begrenzt, wogegen im Nordosten und Nordwesten ein vorhandener Wirtschaftsweg entlang der Bauflächen verläuft. Als Erschließungsstraße werden die beiden vorgenannten Verkehrsflächen in den Entwurf einbezogen.

Die einzelnen beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden wie folgt begründet:

Der Entwurf sieht ab Freileitung der VEW in nordöstlicher Richtung ein Kleinsiedlungsgebiet vor. Das Kleinsiedlungsgebiet ist gewählt worden um der ländlichen Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, Nebenerwerbstellen auf dieser Fläche zu errichten. Es ist aber auch gewählt worden, mit Rücksicht auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb am Rande der vorhandenen Bebauung. Für die übrigen Flächen des Plangebietes sieht der Entwurf die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Das allgemeine Wohngebiet ist gegenüber dem reinen gewählt worden, weil hier allgemein Betriebe des Beherbergungsgewerbes ohne Einschränkung zugelassen werden sollen. In einem reinen Wohngebiet können nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Da die wirtschaftliche Struktur im Stadtteil Hoppecke auch erheblich durch den Fremdenverkehr geprägt wird und das Plangebiet in hervorragender landschaftlicher Lage liegt, soll der Fremdenverkehr eine besondere Förderung in der Bauleitplanung erfahren. Es ist daher wünschenswert, daß durch derartige Neugründungen die wirtschaftliche Struktur verbessert wird.

Die beabsichtigte Einschränkung der offenen Bauweise und zwar so, daß nur Einzelhäuser im Plangebiet zulässig sein sollen, entspricht den Wohnbedürfnissen der hiesigen Bevölkerung, denn bevorzugt wird das freistehende Einfamilienhaus. Durch diese Festsetzung soll ebenfalls erreicht werden, daß weder Hausgruppen noch Doppelhäuser entstehen. Insbesondere soll die Hausgruppe, die schmale Wohnbaugrundstücke ermöglicht, vermieden werden.

Es ist beabsichtigt, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei als Höchstgrenze festzusetzen. Dies bedeutet, daß bei dem hängigen Gelände zusätzlich zum Erdgeschoß ein Vollgeschoß im planungsrechtlichen Sinne sein darf. Das gleiche trifft bei der beabsichtigten Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad für das Dachgeschoß zu. Aus diesem Grunde würde die Eingeschossigkeit für die späteren Grundstückseigentümer eine zu große Einschränkung sein. Damit sich alle zukünftigen Bauvorhaben in ein für ein Einfamilienhausgebiet typisches Ortsbild einfügen, sind im Bebauungsplanentwurf Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Durch die Festlegung der maximalen Traufenhöhe, gemessen vom gewachsenen Gelände soll erreicht werden, daß keine senkrechten Wandhöhen, die dem Einfamilienhaus nicht entsprechen, entstehen. Es kann davon ausgegangen werden, daß dies auch dem Willen der späteren Grundstückseigentümer entsprechen wird. Wird eine derartige Festsetzung jedoch nicht im Plan aufgenommen, könnte im Einzelfall ein Gebäude mit erheblich höheren senkrechten Wänden entstehen, so daß die Einzelfälle in dem beabsichtigten einheitlichen Einfamilienhausgebiet als Fremdkörper empfunden würden. Wenn Vorhaben in ihren äußeren Proportionen in der Dachform und dem äußeren Material erheblich von dem Durchschnitt abweichen, tragen sie zu einer Verunstaltung des gesamten Gebietes bei. Ein gut gestaltetes Ortsbild kann nur erreicht werden, wenn die späteren Grundstückseigentümer durch ihre Vorhaben dazu beitragen. Durch eine Vielzahl gut gestalteter Bauvorhaben wird das spätere Straßen- und Ortsbild ausgewogener. Dadurch wird auch der Wohnwert wie der materielle Wert der Grundstücke erheblich angehoben. Aus diesem Grunde ist auch die Dachform mit ihren Dachneigungen beabsichtigt festzusetzen. Sehr unterschiedliche Dachformen bestimmen wesentlich den Gesamtcharakter des Siedlungsbereiches.

Das Satteldach mit der im Entwurf gewählten Dachneigung entspricht der historischen Bauweise im Sauerland. Durch die Vielzahl von Satteldächern wird im wesentlichen das typische hiesige Ortsbild geprägt. Von Bedeutung sind hier die relativ großen ruhigen Dachflächen. Werden diese Dachflächen durch Auf- und Ausbauten stark durchbrochen und verändert, so verlieren sie ihren Gestaltungswert und tragen zu einem schlechten Ortsbild bei. Aus diesem Grunde sind im Entwurf die Form und Größe der Aufbauten enthalten. Weil durch die Drempehhöhe und den Dachüberstand der Gesamteindruck eines Vorhabens beeinflußt wird, sollen Drempeel und Dachüberstände in ihren Ausmaßen begrenzt werden. Große Dachüberstände gehören nicht zum hiesigen Baustil. Übergroße Dachüberstände gehören z.B. zum Gebäudetyp des Alpenlandes. Durch die Festlegung der Baumaterialien der sichtbaren Außenwände und Dachflächen soll vor allem ein befriedigendes Straßenbild erreicht werden. Denn durch nicht gewohnte Baustoffe und Farbe an der Außenfassade tritt ein erheblicher Störeffekt im Straßenbild auf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Erschließungsstraße in versetzter Form angeordnet worden, und zwar durchgehend. Die seitlich nicht begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen bei den späteren Grundstücksteilungen unterschiedliche Grundstücksgrößen. Insbesondere hinsichtlich der Straßenbreite. Dadurch soll Rücksicht genommen werden auf die individuellen Bedürfnisse der späteren Grundstückseigentümer. Durch die versetzten überbaubaren Grundstücksflächen und durch die empfohlene Stellung der Wohngebäude wird erreicht, daß ein interessantes vielseitiges Straßenbild entstehen wird. In der Tiefe zur Verkehrsfläche sind die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Dies hat den Vorteil, daß der Wohnfrieden auf den einzelnen Baugrundstücken erhöht wird, weil dann in bestimmten Bereichen, in der Regel im hinteren Bereich der Grundstücke, keine zusätzlichen Vorhaben entstehen können. Für benachbarte Grundstückseigentümer ist dies ablesbar. So daß sie die Grundrißgestaltung des Wohnhauses wie die Ausstattung des Grundstückes zum Wohnen darauf abstellen können.

Für die Grund- und Geschoßflächenzahl des Kleinsiedlungsgebietes sind die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Hier sind die Höchstwerte vorgesehen, um zu ermöglichen, daß auf Grundstücken die annähernd in ihrer Größe einem Wohnbaugrundstück entsprechen, Kleinsiedlungen^{unger} und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen eingerichtet werden können. Wogegen in den allgemeinen Wohngebieten vorgesehen ist, die Geschoßflächenzahl gegenüber der Baunutzungsverordnung auf 0,5 zu reduzieren. Durch die Reduzierung der Geschoßfläche wird erreicht, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften entsprechend der Bebaubarkeit bei Einfamilienhausgrundstücken größere Flächen benötigen. Denn für das Einfamilienhaus in der zweigeschossigen Bauweise mit höchstens zwei Wohnungen reicht die Geschoßflächenzahl von 0,5 bei weitem aus, so daß sie im Regelfall nicht erreicht wird. Unter dieser Voraussetzung ordnen sich dann auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder ähnliche besser in das Gesamtgebiet ein.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes soll von der vorhandenen Stadtstraße und über den vorhandenen Wirtschaftsweg durch neu vorgesehene Erschließungswege erschlossen werden. Auch wird der Wirtschaftsweg gleichzeitig als Erschließungsstraße dienen. Daher sieht der Entwurf vor, den Wirtschaftsweg in der Querschnittsgestaltung und Höhenlage für die Erschließung festzusetzen. Vorgesehen ist ein einseitiger Bürgersteig in einer Breite von 1,50 m und eine Fahrbahn von 5,50 m. Im Bereich des vorhandenen Bildstockes wird die Fahrbahn eingeengt, um den Bildstock an dieser Stelle zu erhalten. Eine weitere Einengung ist bei dem vorh. Stützmasten der Freileitung vorgesehen. Diese Einengungen können als verkehrsberuhigende Maßnahmen angesehen werden. Die Stadt beabsichtigt, die im Plangebiet vorgesehenen Wohnwege als sog. Mischflächen auszubauen. Dies bedeutet, daß auf diesen Erschließungsflächen die Fahrbahn für das Kraftfahrzeug nicht mehr von den Bürgersteigen getrennt sein wird. Bürgersteig und Fahrbahn werden auf einer Ebene liegen. Damit keine Gefahren auftreten, weder für den Fußgänger noch für das Kraftfahrzeug, ist die Trassierung dieser Erschließungsflächen entsprechend durch Versätze vorgenommen. Da sich die sog. Mischfläche der Erschließungsstraßen besonders gut als Kontakt- und Spielraum für die Kinder eignet, sind in unmittelbarer Nähe der Mischfläche Kinderspielplätze an zwei Stellen vorgesehen. Zwar liegt der eine außerhalb des Plangebietes, es ist aber erkennbar, daß sich dieser später in das Gesamtkonzept einfügen wird. Es wird Wert darauf gelegt, daß nach

Verwirklichung der Erschließungsanlagen und der Vorhaben ein befriedigendes gestaltetes Straßenbild entsteht. Dazu werden auch die versetzt angeordneten überbaubaren Grundstücksflächen beitragen. Aber auch die Versätze in der Verkehrsfläche werden ihren Beitrag leisten. In den bemessenen Straßenraum können Einfriedigungen, die unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie in unterschiedlicher Form und Höhe errichtet werden, störend wirken. Daher ist vorgesehen, entlang der Verkehrsfläche in einem Abstand von 1 m die Grundstücke mit Rasen einzusäen und mit unterschiedlichen Abständen zur Verkehrsfläche einen Bereich von Grundstückseinfriedigungen und Nebenanlagen freizulassen. Außerhalb des vorgesehenen Abstandes werden unterschiedliche Einfriedigungsarten nicht mehr für bedenklich gehalten, weil in aller Regel diese Einfriedigungen zur Straße hin bepflanzt werden. Der vorgesehene Rasenstreifen soll aber auch als Freihaltezone zur Verkehrsfläche angesehen werden, denn dadurch wird verhindert, daß das Kraftfahrzeug in ungünstigem Fall Einfriedigungen beschädigt. Es wird aber auch Schaden vom Kraftfahrzeug abgehalten. Das Längsgefälle der Wohnwege wird in seiner stärksten Neigung 8 % nicht überschreiten. Die Erschließungsstraße auf dem vorhandenen Wirtschaftsweg wird ca. 10 % erreichen. Damit Grundstückseigentümer ^{und} Beteiligte bei der Durchführung von Vorhaben vor Fertigstellung der Erschließungsanlagen die fertige Ausbauhöhe erkennen, sollen alle 20 m Festpunkte der fertigen Straßenausbauhöhe festgesetzt werden. Von dem südlichen Wendebereich im Plangebiet ist ein Fußweg zur vorhandenen Stadtstraße vorgesehen. Hierdurch soll der fußläufige Verkehr zum Ort hin verkürzt werden.

Die Wasserversorgung im Plangebiet wird durch die städtischen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt. Mit elektrischer Energie wird das Plangebiet durch die VEW versorgt.* Um die Versorgung sicherzustellen, sieht der Entwurf eine Versorgungsfläche an der Planstraße A vor. Die Abwasser werden aus dem Plangebiet über neu zu verlegende Abwasserkanäle und den vorhandenen in die Kläranlage der Stadt abgeleitet. Das Einsammeln des Hausmülls wird durch die Stadt erfolgen. An der Umschlagstation wird der Hausmüll dem Hochsauerlandkreis übergeben.

* Die der örtlichen und überörtlichen Versorgung dienende Freileitung - 2x30kV - wird im B-Plan mit ihren Schutzstreifen festgesetzt.

An Erschließungskosten werden insgesamt voraussichtlich entstehen:

Straßenausbaukosten	320.000,- DM
Wasserversorgungsleitungen	80.000,- DM
Schmutzwasserkanal.	400.000,- DM

Brilon, im Februar 1983

