Begründung

zum Bebauungsplan Brilon-Madfeld Nr. 1 "Egge"

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 26. März 1992 beschlossen, für den Bereich der Siedlung "Egge" im Ortsteil Madfeld einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Richtung der geschlossenen Ortslage des Ortsteiles Madfeld und wird im Süden und Westen durch die "Eggestraße" begrenzt. Die nördliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der nördlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Madfeld, Flur 13, Flurstücke 168 und 217, verspringt dann nach Norden, quert die Straße "Auf der Egge", verspringt wieder in südlicher Richtung und verläuft entlang der nördlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Madfeld, Flur 13, Flurstück 191. Die östliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der östlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Madfeld, Flur 13, Flurstücke 191, 190, 189, 188, 221 und 222, quert den Wirtschaftsweg und verläuft entlang der östlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Madfeld, Flur 13, Flurstück 223. Danach verspringt die Plangebiets grenze und verläuft entlang der nördlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Madfeld, Flur 13, Flurstücke 131, 132, 133 und 134, verspringt erneut und verläuft entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 134 und trifft auf die "Eggestraße".

1.2 Planungsaufgabe und Planungsziel

In den 50ger Jahren entstand die Siedlung "Egge" als Splittersiedlung nordöstlich der Ortslage von Brilon-Madfeld. Aufgrund der exponierten Lage führt das Gebiet "Egge" zu einer empfindlichen Störung des Landschaftsbildes. Diese bereits bestehende Störung wird durch die nach dem Bebauungsplan mögliche zusätzliche Bebauung östlich der Straße "Auf der Egge" nur noch unwesentlich verstärkt. Im Hinblick darauf, daß eine bauliche Erweiterung des Ortsteiles Madfeld in anderen Bereichen den Bau neuer Erschließungsstraßen erfordern würde und damit zu einer relativ größeren Flächenversiegelung führen würde, ist die Bebauung der östlichen Straßenzeile der Straße "Auf der Egge" vertretbar.

.../2

Grundsätzlich ist die Splittersiedlung "Egge" als städtebaulich unerwünschte Zersiedlung der Landschaft anzusehen. Die Parzellierung des gesamten Bereiches zwischen den Straßen "Eggestraße" und "Auf der Egge" resultiert aus dem Umstand, daß dieses Gelände im Besitz der ehemaligen Gemeinde Madfeld stand und die seinerzeit noch zahlreich in der Ortslage vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe auf die Bewirtschaftung hofnaher Flächen angewiesen und daher nicht bereit waren, diese Bewirtschaftungsflächen als Baugelände zur Verfügung zu stellen.

Im Zeitraum 1988/89 wurde der Erlaß einer Abrundungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 BauGB durch die Stadt Brilon betrieben mit dem Ziel, eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches zu gewährleisten.

Im Anzeigeverfahren gem. § 34 Abs. 5 i. V. m. § 22 Abs. 3 BauGB für diese Satzung wurde seitens des Regierungspräsidenten Arnsberg die Auffassung vertreten, daß es sich bei der Abrundungssatzung für den Bereich "Egge" wegen der Einbeziehung der sieben Grundstücke östlich der Straße "Auf der Egge" um eine unzulässige "Aufrundung" dieses im Zusammenhang bebauten Bereiches handele.

Die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist somit nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB möglich.

1.3 Allgemeine Planungsvorgaben

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Brilon-Madfeld Nr. 1 "Egge" ist als Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon dargestellt und ist vollständig von als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesenen Flächen umgeben, so daß die Bebauungsplanaufstellung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke im Außenbereich sollten auch zukünftig als Grünland genutzt werden. Denkbar wäre für diese Grundstücke wegen der günstigen Zuschnitte eine Bewirtschaftung als Kleingärten, für die eine Erschließung über den im östlichen Plangebiet vorhandenen Wirtschaftsweg ausreichend wäre.

.../3

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zur Verbesserung des Übernachtungsangebotes im Ortsteil Madfeld zugelassen werden. Desweiteren können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Wegen der landwirtschaftlichen Strukturierung des Ortstei les Madfeld wird auch eine mögliche Errichtung eines Gartenbaubetriebes für nicht störend gehalten, zumal an der westlichen Plangebietsgrenze bereits ein Erwerbsgartenbaubetrieb vorhanden ist, so daß solche Vorhaben gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden sollen.

Alle weiteren, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in "Allgemeinen Wohngebieten" ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl in WA-Gebieten voll ausgeschöpft.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze und der Festsetzung der Dachneigung auf 30° bis 50° wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke, insbesondere bei geplanten Dachgeschoßausbauten, gewährleistet.

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.

.../4

Die Zulässigkeit von Doppelhäusern bedingt eine geringfügig erhöhte bauliche Verdichtung auf den einzelnen Grundstücken, was jedoch seitens der Stadt Brilon für unbeachtlich gehalten wird, da die festgesetzte Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,4 trotzdem im Regelfall nicht ausgeschöpft wird.

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Baukörper wird neben der Dachneigung nur die Dachform mit Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach ausgewiesen, um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu bieten.

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 m bzw. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Insgesamt sind die überbaubaren Grundstücksflächen für die zu erwartenden Vorhaben großzügig ausgewiesen.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, was hinsichtlich der Größe der überbaubaren Flächen nur als geringfügige Einschränkung angesehen wird.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind Flachdächer, Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer bis 50° Dachneigung zulässig.

3. Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist durch die Straßen "Eggestraße" und "Auf der Egge" ausreichend verkehrsfunktionell erschlossen, wobei im nördlichen Bereich der Straße "Auf der Egge" die Erschließungsanlage in einem Wendehammer enden soll.

Alle Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

4. Ver- und Entsorgung/Altlasten

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen (VEW). Im Bereich der Straße "Auf der Egge" befindet sich eine Versorgungseinrichtung der VEW, die bestandsgerecht als "Fläche für Versorgungsanlagen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 i. V. m. Abs. 6 BauGB ausgewiesen wird.

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserwerk der Stadt Brilon sichergestellt.

.../5

Die Gasversorgung erfolgt durch die Westfälische Ferngas AG (WFG) in Dortmund.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Abwassernetz zur Kläranlage des Ortsteiles Madfeld. Im Hinterbereich der Grundstücke Gemarkung Madfeld, Flur 13, Flurstücke 218, 177, 178 und 179 im Bereich der Straße "Auf der Egge" (Haus-Nummern 9, 11, 13 und 15) ist ein Kanal-Leitungsrecht zugunsten der Stadt Brilon festgesetzt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die ein privates Abfallunternehmen im Auftrag der Stadt Brilon. Organische Abfälle werden getrennt gesammelt. Annahmestelle für diese Abfälle wie auch für die privat anzuliefernden und zu entsorgenden Abfälle ist die Müllumschlagstation in Brilon.

Altlasten oder Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und wegen der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Sonstige Belange/Hinweise/nachrichtliche Darstellungen

6.1 Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone W III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Aabachtalsperre".

6.2 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, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

.../6

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 DSchG NW).

7. Berücksichtigung von Belangen Betroffener

Negative Auswirkungen auf die Belange von Planungsbetroffenen sind nicht erkennbar. Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die schon vorgeprägte Nutzung ist im allgemein öffentlichen Interesse.

In südöstlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 130 m das ehemalige Betriebsgelände der Firma "Disselkamp". Die Betriebsgebäude der ehemaligen Möbelfabrik werden zur Zeit von mehreren Handwerks- und Gewerbebetrieben genutzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich dort eine Schlosserei, ein Atelier, eine Anlage zum Falten von Kartonage sowie eine Teilefertigung für Messer.

Alle Betriebe sind von ihrem Emissionsverhalten her in die Abstandsklasse VII des Abstandserlasses 1990 einzustufen, so daß ein Abstand von 100 m zur Wohnbebauung als ausreichend angesehen wird.

Da dieser Abstand in der Örtlichkeit nicht unterschritten wird, ist mit Immissionskonflikten zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnbebauung nicht zu rechnen.

8. Voraussichtliche Kosten

Die Kosten werden aufgrund von Detailplanungen errechnet und im Rahmen der Haushaltsplanung der Stadt Brilon bereitgestellt.

Brilon, den 15.06.1993
S t a d t B r i l o n
Der Stadtdirektor

(S c h ü l e)