

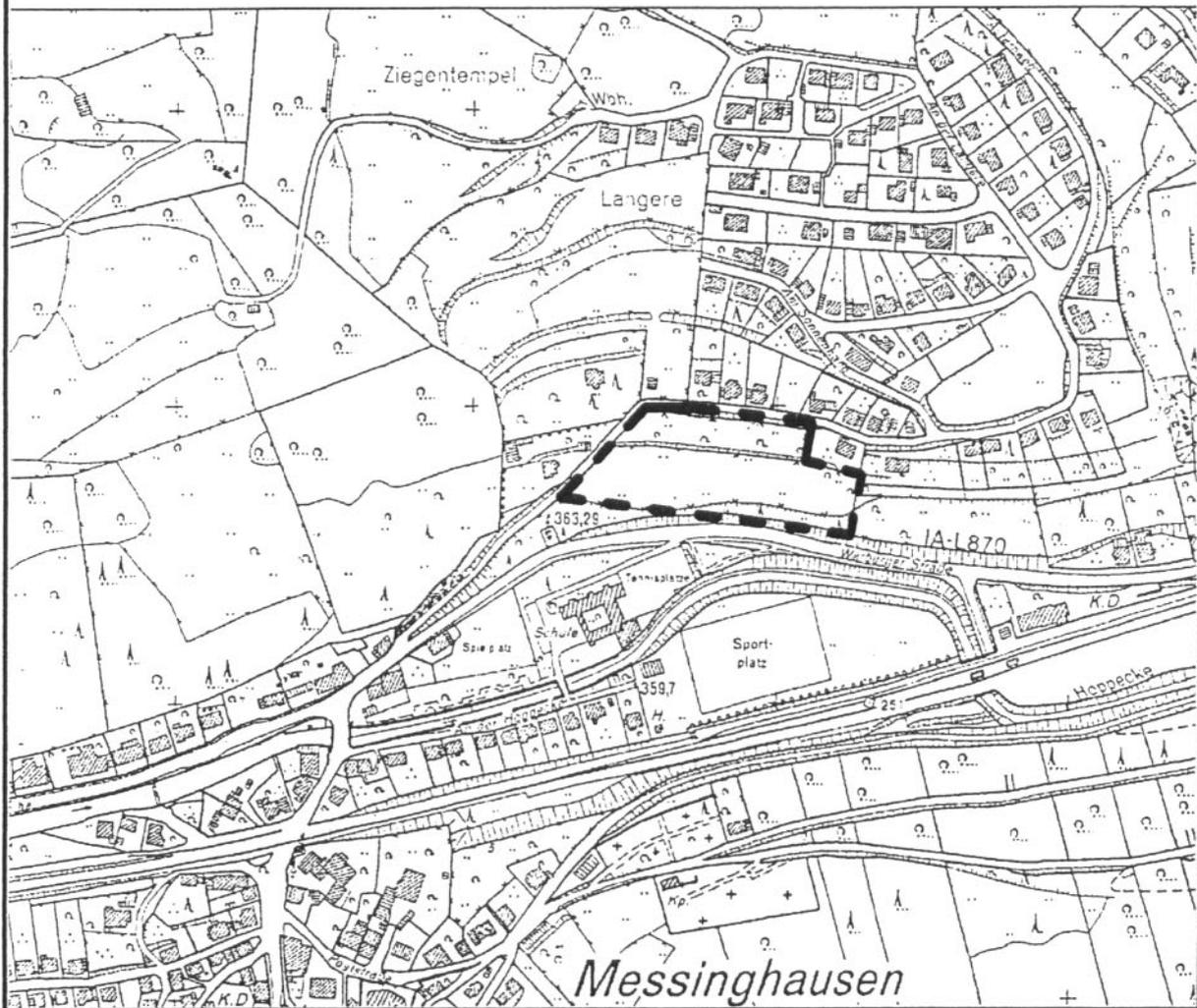


Begründung



Stadt Brilon Bebauungsplan Messinghausen Nr. 6 „An der Längere“

Übersichtskarte
Maßstab 1:5000
— — — Plangebietsgrenze



Inhalt

1 PLANUNGSANLASS	4
2 LAGE DES PLANGEBIETES	4
3 VORGABE DER BAULEITPLANUNG	4
4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	5
6 GRÜNORDNUNG	7
7 DENKMALPFLEGE	7
8 SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN	8
9 IMMISSIONSSCHUTZ	8
10 BODENORDNUNG	9
Anlage: Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht	7

1 Planungsanlaß

Messinghausen liegt ca. 11 km östlich der Kernstadt Brilon. Die durch das Hoppecketal führende L 870 verbindet Messinghausen mit der Kernstadt im Westen und der Stadt Marsberg im Osten. Durch das Hoppecketal verläuft die Bahnlinie Hagen - Kassel, die schwerpunktmäßig dem überregionalen Verkehr dient. Messinghausen ist Haltepunkt für Personenverkehr.

Am 31. 12. 1998 hatte der Ortsteil Messinghausen 989 Einwohner. Die Siedlungsentwicklung in Messinghausen hat sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren. Die bauliche Entwicklung in den festgesetzten Wohnbauflächen ist weitgehend abgeschlossen; weitere Flächen sind nicht verfügbar.

Durch die überproportional gestiegene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt allgemein und um die städtebauliche Entwicklung steuern zu können, hat der Rat der Stadt Brilon bereits 1994/1995 für dieses Gelände den Bebauungsplan Nr. 5 „An der Längere“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan hat sich aufgrund der schwierigen Topographie als nicht durchführbar erwiesen. Um das Gelände dennoch einer Bebauung zuführen zu können, hat der Rat der Stadt Brilon für diesen Bereich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Messinghausen Nr. 6 „An der Längere“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird parallel zu diesem Aufstellungsverfahren aufgehoben.

2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich am nördlichen Talhang der Hoppecke. Es liegt zwischen der Straße „An der Längere“ als westliche und nördliche Begrenzung sowie der L 870 im Süden. Im Osten reicht das Plangebiet bis an das bebaute Grundstück „An der Länger“ Nr. 18 heran.

3 Vorgabe der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Für das Plangebiet hat der Rat der Stadt Brilon 1994/1995 den Bebauungsplan Nr. 5 „An der Längere“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan hat sich aufgrund der schwierigen Topographie als nicht durchführbar erwiesen; er wird parallel zu diesem Aufstellungsverfahren aufgehoben.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung wird im Bebauungsplan - WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmsweise sollen Beherbergungsbetriebe zugelassen werden, um im Hinblick auf die Bedürfnisse des Fremdenverkehrs im Ortsteil Messinghausen Einrichtungen zulassen zu können. Des Weiteren sollen gemäß § 4 (3) BauNVO

auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,3 angesetzt, um eine angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens zu gewährleisten. Die Geschößflächenzahl wird auf maximal 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei begrenzt.

Die vorgesehene Bebauung soll traditionelle Bauweisen mit geneigten Dächern widerspiegeln. Um jedoch das angestrebte städtebauliche Gestaltungsziel zu erreichen, werden Firsthöhen festgesetzt.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über einen Wohnweg an die vorhandene Stadtstraße „An der Längere“ angebunden. Diese mündet auf die L 870 und stellt somit den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz sicher. Der Wohnweg soll mit einer Breite von 5,50 Metern ausgebaut werden. Diese öffentliche Straße soll als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigt) genutzt werden. Der Wohnweg endet in einem Wendehammer mit einem Wendekreisradius von 8,00 Metern. Das Anliegerparken soll primär auf den Baugrundstücken erfolgen, auf der Mischverkehrsfläche des öffentlichen Verkehrsraumes sind ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für Besucher vorhanden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Entsorgung des anfallenden Abwassers aufgrund des ansonsten entstehenden hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwandes nur über ein Mischsystem „An der Längere“ möglich. Zwar ist gemäß § 51 a (1) Landeswassergesetz das Niederschlagswasser bei Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Regelungen des Landeswassergesetzes zur Niederschlagswasserbehandlung können jedoch in diesem Bebauungsplanverfahren aus folgenden Gründen nicht angewandt werden:

Versickerung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Topographie und der Geologie innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Aufgrund der starken Geländeneigungen im Planbereich (24% - 50%) sind beim Bau der Straßen und Häuser erhebliche Erdbewegungen erforderlich. Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit hätten nach den Erdbewegungen keinen Aussagegehalt mehr. Aufgrund der starken Böschungsneigung der Böschung zur L 870 (Neigung von rund 100%), dem anstehenden Felsen vom Böschungsfuß bis kurz unter die Böschungskrone und den erkennbaren Felsenbänken auch innerhalb des Plangebietes ist zu befürchten, dass durch eine Versickerung im Plangebiet das Niederschlagswasser in den Bodenkörper eindringt, über den Felshorizont unterirdisch zur Böschung an der L 870 geleitet wird und dort wieder zu Tage tritt.

Private Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind nicht zugelassen.

Ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer

Eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht realisierbar. Hierfür müsste eine Kanalisationsleitung entweder durch die geplante Fläche für den sogenannten Jahrhundertregen geführt werden oder parallel zum vorhandenen Mischwasserkanal. Massive Eingriffe in die Böschung der Landesstraße wären unvermeidbar. Ein solcher Eingriff in die Böschung ist baulich äußerst schwer umzusetzen und kann auch zu Veränderungen an der Böschung (Grundbruch) führen.

Der Anschluss der Kanalisation erfolgt im westlichen Bereich an den vorhandenen Mischwasserkanal „An der Längere“. Für den ordnungsgemäßen Betrieb des Mischwasserkanals wird im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes eine Regenwasserbehandlungsanlage errichtet.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Beringhauser Tunnel“.

Nach § 4 der Ordnungsbehördlichen Verordnung (OVO) vom 02. 01. 1986 ist die Errichtung von Vorrichtungen zum Versickern des von Straßen und sonstigen versiegelten Flächen abfließenden Wassers in den Untergrund sowie das Versickern von Abwasser in den Untergrund, oberirdischen Gewässern, Gräben oder Mulden, ein Genehmigungstatbestand.

Das häusliche Abwasser und das Niederschlagswasser werden in noch zu bauenden Abwasserkanälen gesammelt und über das bestehende Ortsnetz und Verbindungssammler der Kläranlage Messinghausen zugeführt.

Südlich des Tiefpunktes des geplanten Wohnweges ist eine Fläche für den Wasserabfluß festgesetzt. Über diese Fläche soll dem Niederschlagswasser, das bei sogenannten Jahrhundertregen fällt eine Möglichkeit zum abfließen gegeben werden. Dieses Wasser fließt dann über die Böschung in den Straßengraben der L 870. Die Fläche für den Wasserabfluß ist von Bebauung freizuhalten.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die VEW sichergestellt.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke gewährleistet.

Im Plangebiet anfallende Bodenmassen werden soweit möglich, zum Ausgleich im Baugebiet benutzt.

Die restlichen Boden- und Bauschuttmassen werden zu einer genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht Unternehmer Kippen benutzen, die nach § 4.2 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind.

Altlasten sind nicht bekannt. Sie sind auch angesichts der bisherigen Nutzung (Wiese/Weide) nicht zu vermuten.

6 Grünordnung

6. 1. Private Grünflächen

Südlich des Wendehammers wird eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese soll naturnah bepflanzt werden.

6. 2. Ausgleichs- und Ersatz Maßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und des vorhandenen Bebauungsplanes ist die grundsätzliche Entscheidung über die Inanspruchnahme dieser Fläche erfolgt. Im Hinblick auf den Bedarf an Wohnbauland ist der Verzicht auf eine Ausweisung nicht möglich. Durch die Bebauung des Plangebietes werden zentrale Flächen des Ortes einer Siedlungsnutzung zugeführt. Der Eingriff, soweit er durch öffentliche Verkehrsflächen geschieht, beschränkt sich auf die neue Planstraße, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll.

Auf privaten Flächen wird ein Pflanzstreifen an der nördlichen und südlichen Seite des Plangebietes festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen soll dem Ausgleich versiegelter Flächen dienen und die Einbindung in die Umgebung verbessern. Darüber hinaus wird festgesetzt, daß pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen ist.

Für den ökologischen Ausgleich werden 16 Bäume als Grüngestaltung des Straßenraumes gepflanzt.

Als Anlage ist dieser Begründung ein landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht angefügt, der Bestandteil der Begründung ist und der die Ausgleichsberechnung zum geplanten Eingriff darlegt.

7 Denkmalpflege

Im Baugebiete befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzel-funde 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 Denkmalschutzbehörde (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 mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

8 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.: 02931/822520) zu verständigen.

9 Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet soll oberhalb der vorhandenen Sportanlage (Tennisplätze / Sportplatz südlich der L 870) errichtet werden. Aufgrund der Abstandsverhältnisse zwischen Wohngebiet und Sportanlagen und insbesondere im Hinblick auf die lärmtechnisch ungünstige topografische Situation des Wohngebietes können schädliche Lärmeinwirkungen durch Geräuschbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die zukünftigen Wohnnutzer auftreten.

Zur Klarstellung der möglichen Immissionen durch die vorhandenen Sportanlagen hat die Stadt Brilon eine gutachterliche Untersuchung der Immissionssituation, verursacht durch die Nutzung der Sportanlagen, in Auftrag gegeben. Die gutachterliche Untersuchung wurde auf der Grundlage der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) durchgeführt. In der 18. BImSchV wird der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen für Sporteinrichtungen konkretisiert. Es wird hier zwischen Lärmeinwirkungen an Werk- und Sonntagen und während der Tages- und Nachtzeit sowie zusätzliche Ruhezeiten unterschieden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass von den Beurteilungszeiträumen nur in der sonntäglichen Ruhezeit bei gleichzeitigem Spielbetrieb auf dem Fußballplatz und dem Tennisplatz Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Die Spielgeräusche von der Tennisanlage allein überschreiten den Immissionsrichtwert für Ruhezeiten nicht. Da der Spielbetrieb auf dem Fußballplatz in Messinghausen nach Angaben des Fußballvereins an weniger als 18 Sonntagen pro Jahr durchgeführt wird, können die Heimspiele des Fußballvereins als seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV angesehen werden. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse in Ruhezeiten beträgt für allgemeine Wohngebiete 60 dB(A). Dieser Immissionsrichtwert wird nach den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung nicht überschritten.

Insgesamt wirken von der Nutzung der Sportanlagen keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG auf das geplante Wohngebiet ein.

Insofern sind zu den Belangen des Immissionsschutzes planungsrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass mit zumutbaren Lärmimmissionen durch den Luftverkehr zu und von dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen Sonderlandeplatz Brilon zu rechnen ist.

Innerhalb, sowie unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Aufgestellt:

Brilon, den 31.10.2001
Der Bürgermeister



Franz Schrewe

Anlage

Stadt Brilon

**Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht zum
Bebauungsplan Messinghausen Nr. 6 „An der Längere“**

1. Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als -W- und -MD-
Fläche dargestellt. Die Darstellungen bleiben erhalten.

Die Planung dient der Erweiterung eines vorhandenen
Baugebietes.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete/-objekte betroffen.

2. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort

Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes wird eine
Bewertung wie folgt vorgenommen.

2.1. Ist - Zustand

Lfd. Nr.		Fläche in ha	Wertigkeit		Flächenwert
13	Grünland (intensiv)	<u>1,0361</u> x	4	=	<u>4,1444</u>
		<u>1,0361</u>	Gesamt		<u>4,1444</u>

2.2. Planungszustand bei Vollaussnutzung der Festsetzungen

Lfd. Nr.		Fläche in ha	Wertigkeit		Flächenwert
1	Planstraße	0,1045 x	0	=	0
1	Überbaubare Grundstücksfläche ohne Versickerung	0,2702 x	0	=	0
16	Hausgärten	0,3887 x	3	=	1,1661
24	Pflanzstreifen	0,2417 x	5	=	1,2085
24	Naturnahe Grünfläche	<u>0,0310</u> x	8	=	<u>0,2480</u>
	Summe Plan	<u>1,1361</u>			<u>2,6236</u>

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:

6	Fassadenbegrünung der Stützmauer 98m x 1,5m	0,0147 x	2	=	0,0294
14	Straßenbäume 16 Stk. a'30qm	0,0480 x	4	=	0,1920
14	pro angefangene 100qm sonstiger nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mind. 1 Laub- baum zu pflanzen ca. 39 Stk. a'30qm	0,1170 x	4	=	0,4680
					<u>0,6894</u>
					<u>2,6236</u>
			Gesamt		<u>3,3130</u>

Summe Ist 4,1444 - Summe Plan 3,3130 = 0,8314

Es verbleibt eine Differenz bei der Bewertung Ist - Zustand / Planungszustand (s. o.) von 0,8314 Punkten (ca. 20%). Der vorhandene, rechtskräftige Bebauungsplan kommt bei einer dichteren Bebauung und ähnlichen ökologischen Festsetzungen nach alter Berechnungstabelle zu einer ausgeglichenen Bilanz. Der Planungsanlaß geht nach Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Rang vor, ein weiterer ökologischer Ausgleich ist nicht notwendig.

Brilon, den 31.10.2001



Dipl.-Ing. Gernot Oswald
Stadt Brilon, Abt. Stadtplanung