B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 26 "Unter der Tonne" der Stadt Brilon

Der Rat der Stadt Brilon hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Unter der Tonne" beschlossen. Während des Aufstellungsverfahrens ist von der Stadt der Flächennutzungsplan ebenfalls aufgestellt worden. Der Flächennutzungsplanentwurf hat in der Zeit vom 22.12.1980 bis zum 23.1.1981 offengelegen. Der offengelegte Entwurf sieht für das Gebiet des Planbereiches entlang der Landstraße L 870 eine Mischbaufläche vor. Das übrige Gebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die bei dem Entwurf des Flächennutzungsplanes beteiligten Träger öffentlicher Belange haben festgestellt, daß diese beabsichtigte Nutzung öffentlichen Belangen nicht entgegensteht. Während der Offenlegung sind für diesen Bereich keine Bedenken geäußert und auch keine Anregungen gegeben worden. Der Offenlegungsentwurf des Bebauungsplanes ist somit ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt. Der Rat der Stadt Brilon hat daher am 12.3.1981 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Außerdem hat der Rat in der Sitzung am 26.2.1981 beschlossen, den Flächennutzungsplanentwurf erneut offenzulegen, und zwar in den sachlichen Teilbereichen, die aufgrund von Bedenken und Anregungen während der 1. Offenlegung im Rahmen der Abwägung durch Beschluß geändert worden sind. Die Änderungen dieser sachlichen Teile stehen weder direkt noch indirekt in einem Zusammenhang mit den beabsichtigten Festsetzungen in Plangebiet des Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um im Siedlungsschwerpunkt der Stadt Brilon schnellstens Bauland für Einfamilienhäuser zur Verfügung zu stellen. Zwar gibt es in rechtskräftigen Bebauungsplänen noch unbebaute Flächen, diese werden zur Zeit von den Eigentümern jedoch nicht zum Erwerb abgeboten. In dem Plangebiet "Unter der Tonne" besitzt die Stadt im südöstlichen Bereich die Hälfte der noch nicht bebauten Fläche. Diese Fläche soll bereits 1982 erschlossen und zum Zwecke der Bebauung veräußert werden. Die Stadt wird hierdurch in die Lage versetzt, einen großen Teil der Nachfrage an Bauland zufriedenzustellen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt zum Mittelpunkt des Stadtteiles und zu dem Gewerbegebiet nordöstlich der Landstraße in einer Entfernung von ca. 800 m, so daß Stadtmitte und Gewerbegebiet auch fußläufig von den zukünftigen Anwohnern erreichbar sein werden.

Die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan werden wie folgt begründet:

1. Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend dem Flächennutzungsplanentwurf im Plan vorgesehen worden, und zwar entlang der Landstraße bis auf den Bereich westlich der Jahnstraße als Mischgebiet. Die Festsetzung als Mischgebiet wird erforderlich, weil die derzeitigen vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen in ihrer Nutzung Gewerbebetrieben dienen. Da die vorhandene Bebauung entlang der Jahnstraße ausschließlich dem Wohnen dient, ist dieser Bereich wie auch der gesamte übrige Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Das allgemeine Wohngebiet ist gegenüber dem reinen Wohngebiet gewählt worden, damit auf den Grundstücken Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowohl als Hauptberuf wie nebenberuflich zugelassen werden können. Es ist daher beabsichtigt, sie allgemein zuzulassen und nicht nur ausnahmsweise. Außerdem wird es für wünschenswert gehalten, wenn sich in dem Gebiet nichtstörende Handwerksbetriebe niederlassen. Im Südosten des Plangebietes, das unmittelbar an die freie Landschaft anschließt, soll die Möglichkeit gegeben werden, hier landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zu betreiben. Daher ist dieses Gebiet mit der zulässigen Nutzung "Ställe für die Kleintierhaltung" als Zubehör zur Kleinsiedlung und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen versehen - WA¹ -.
2. Für die allgemeinen Wohngebiete, in denen nur Einzelhäuser vorgesehen sind, sollen nur eingeschossige Vorhaben mit genutzten Dachgeschossen zulässig sein. Diese Vorhaben entsprechen der typischen hiesigen Siedlungsstruktur, die bestimmt wird durch das Einfamilienhaus oder durch das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Diese Festsetzung gibt die Gewähr, daß die zukünftige Bebauung sich sowohl zur freien Landschaft wie auch in die vorhandenen Stadtstrukturen eingliedern läßt. In den Bereichen, wo Mietwohnvorhaben bereits vorhanden sind und in denen sie in Zukunft zulässig sein sollen, ist, um eine bessere Ausnutzbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu erreichen,

eine höhere Zahl der Vollgeschosse vorgesehen. Damit das Stadtbild und die angrenzende freistehende eingeschossige Bebauung nicht beeinträchtigt wird, ist die Dreigeschossigkeit als Höchstgrenze vorgesehen. Um auf einzelnen Grundstücken die Eingeschossigkeit im Bereich der vorgesehenen Dreigeschossigkeit auszuschließen, ist hier beabsichtigt, mindestens 2 Vollgeschosse festzusetzen. Im Mischgebiet ist die Dreigeschossigkeit vorgesehen, um den Grundstücken eine höhere Ausnutzbarkeit zu geben und damit die Vorhaben, die den Gewerbebetrieben dienen, wirtschaftlicher gestaltet werden können. Nur für das Grundstück zwischen Sandkuhlenweg und Jahnstraße ist beabsichtigt, zweigeschossige Bauweise festzusetzen. Hierdurch soll ein besserer Übergang von der Einfamilienhausbebauung der Jahnstraße zum Mischgebiet und dem dreigeschossigen allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

3. Nur im vorgesehenen Mischgebiet ist die offene Bauweise nicht eingeschränkt, hier können sowohl Doppelhäuser wie Hausgruppen entstehen. Für die übrigen Gebiete - bis auf einen kleinen Bereich zwischen Sandkuhlenweg und neuer vorgesehener Verkehrsfläche - ist beabsichtigt, die offene Bauweise dahingehend einzuschränken, daß in diesen Gebieten nur Einzelhäuser zulässig sein werden. Diese vorgesehene Festsetzung soll einen besseren Nachbarschutz bieten und den Wohnwert wie den Wohnfrieden auf den einzelnen Baugrundstücken steigern bzw. erhöhen. Um dem Grundstück zwischen Sandkuhlenweg und neuer festzusetzender Erschließungsfläche eine bessere Ausnutzung hinsichtlich Miet- und Eigentumswohnungen zu geben, ist hier zwingend die Hausgruppe vorgesehen worden. Im gesamten Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen erheblich größer vorgesehen als sie für die zukünftigen Vorhaben benötigt werden. Hierdurch soll erreicht werden, daß auf den einzelnen Baugrundstücken für die zukünftigen Vorhaben sowohl für den Standort als auch in der Ausdehnung ausreichende Spielräume vorhanden sind.
4. Es ist vorgesehen, für den Bereich, der noch nicht bebaut ist, die Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die beabsichtigte zukünftige Bebauung in den Ausdehnungen reichlich

vorgesehen, so daß es nicht erforderlich sein wird, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen diese Anlagen zu errichten. Es wird dadurch erreicht, daß der Zwischenraum zwischen Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche von Garagen frei bleibt. Es wird erwartet, daß dadurch der beabsichtigte Straßenraum -Vorhaben, Vorgarten und Straße- entsprechend dem Bebauungsplanentwurf entstehen wird. Durch den Ausschluß außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ein besserer Nachbarschutz erreicht und das Wohnen auf dem einzelnen Baugrundstück dadurch verbessert werden.

5. Das gesamte Plangebiet soll im Endzustand über den vorgesehenen neuen Knotenpunkt Landstraße/Jahnstraße erschlossen werden. Für die Neutrassierung der Landstraße mit dem Anbindungspunkt Jahnstraße ist ein Planfeststellungsverfahren nach dem Landesstraßengesetz durchgeführt worden. Dieser Knotenpunkt mit seiner Verkehrsfläche ist nicht Inhalt des Plangebietes. Dies ist nicht erforderlich, weil der neue Knoten von dem Straßenbaulastträger nach dem festgestellten Planentwurf ausgebaut wird. Es ist beabsichtigt, den Voßlohweg nur für die bebauten Grundstücke im unmittelbaren Bereich der Landstraße als Verkehrsfläche zur Landstraße offenzulassen. Daher ist im Bereich des Grundstückes Nr. 443 nur ein Fußweg vorgesehen. Die Verwirklichung des Fußweges an dieser Stelle ist jedoch erst möglich, wenn das gesamte Plangebiet erschlossen und der Knoten Jahnstraße/Landstraße ausgebaut worden ist. Wenn der gesamte Ziel- und Quellverkehr über den neu auszubauenden Knoten abgewickelt wird, ist eine größere Sicherheit im Straßenverkehr gegeben. Das Erschließungskonzept für die noch zu erschließenden Grundstücke im Bebauungsplanentwurf sieht eine Sammelstraße vor, die in ihrer Führung so gewählt worden ist, daß ein schnelles Autofahren nicht möglich sein wird. Das langsame Fahren auf dieser Sammelstraße wird erreicht durch Anordnung von öffentlichen Stellplätzen und durch Versätze, die das Autofahren sinnvoll behindern werden. Der Entwurf sieht vor, daß die rückwärtigen Flächen von der Sammelstraße durch Wege mit Wendebereichen erschlossen werden. Diese Wegeflächen sind als Mischfläche - Fahrbahn und Fußweg nicht getrennt - vorgesehen. Durch diese Anordnung soll der Wohnwert in den einzelnen Quartieren

erhöht werden und die Erschließungsfläche soll gleichzeitig Spielfläche für die Kinder sein. Diese Wege bieten den Kindern gefahrenlose Bereiche an, auf denen sie sich mit ihren Spielgeräten, wie Roller, Dreirad, Kettcar, Fahrrad, Rollschuhe etc. betätigen können. Um die Verkehrssicherheit im Straßenraum zu erhöhen, sind die Einmündungsbereiche Sammelstraße in die Jahnstraße und Voßlohweg in die Landstraße mit Sichtflächen versehen.

6. Zwischen Eisenbahn und Fretterholzweg ist eine größere Grünfläche vorgesehen. Sie ist geeignet, einen öffentlichen Kinderspielplatz aufzunehmen. Da zwischen Kinderspielplatz und den überbaubaren Grundstücksflächen des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets ein ausreichend großer Abstand vorgesehen ist, wird angenommen, daß vom Kinderspielplatz auf die angrenzenden Wohnbaugrundstücke keine unzumutbaren Belästigungen ausgehen werden. Direkt am Kinderspielplatz sind öffentliche Grünflächen als Parkanlage vorgesehen. Diese sollen u.a. den Eltern zum Verweilen dienen, die ihrer Aufsichtspflicht den Kindern gegenüber nachkommen wollen. In den einzelnen Bereichen der Wohnwege ist jeweils ein Kleinkinderspielplatz im Entwurf vorgesehen. Dieser Kleinkinderspielplatz soll mit je einem Spielgerät ausgestattet werden und somit den Spielwert des Wohnweges erhöhen und die einzelnen Wohnwege für die Kinder unterschiedlich interessant machen.
7. ~~Geh-, Fahr- und~~ Leitungsrechte sind dort vorgesehen, wo sie für die Erschließung der einzelnen Grundstücke erforderlich werden.
8. Für die Grundstücke zwischen Sandkuhlenweg und neuer Erschließungsfläche sind Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. In diesem Bereich sollen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen entstehen. Um die Wirtschaftlichkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für den Wohnungsbau zu erhalten, sollten Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden. Für den Fall einer Grundstücksteilung ist durch die Festlegung der Gemeinschaftsgaragen die Stellplatzfrage ausreichend gesichert. Nur für den Fall, daß die Gemeinschaftsgaragen nicht ausreichen, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weitere notwendige Stellplätze geschaffen werden.

9. Der Bebauungsplan sieht Gestaltungsvorschriften vor. Durch die Gestaltungsvorschriften soll erreicht werden, daß die äußere Gebäudegestaltung sich in Form und Farbe der historischen Bauweise anpaßt.
10. Der Bebauungsplan wird Grundlage für die zusätzlichen Erschließungsanlagen sein. Da die Stadt im Besitz der südlichen Flächen im Plangebiet ist, beabsichtigt sie diese unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erschließen. Zu diesem Zeitpunkt wird der Landschaftsverband den vorgesehenen im Planfeststellungsverfahren festgesetzten Knotenpunkt Landstraße/Jahnstraße noch nicht ausgebaut haben. Daher wird die Stadt ihre eigenen Flächen zunächst über den Voßlohweg erschließen. Der Planentwurf ist so konzipiert, daß dieses ohne Schwierigkeiten möglich sein wird.
11. Die Wasserversorgung wird durch die Stadt sichergestellt. Das vorhandene Leitungsnetz erlaubt es, daß die Erschließung des Gebietes direkt im Anschluß erfolgen kann. Das gleiche trifft für die Abwasserversorgung zu. Die neu zu verlegenden Kanäle können direkt an das vorhandene Abwassernetz angeschlossen werden, so daß die Abwasser in die Kläranlage des Ruhrverbandes abgeleitet werden können.
12. Die Stromversorgung wird durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen sichergestellt. Um diese sicherzustellen, sind im Bebauungsplan zwei Versorgungsflächen für Umformerstationen vorgesehen.
13. Erschliessungskosten werden voraussichtlich in folgender Höhe anfallen:

Grunderwerbskosten		
20.660 qm x 30,-- DM	=	619.600,-- DM
Vermessung und Vermarkung öffentlicher Flächen		
20.660 qm x 1,30 DM	=	26.858,-- DM
Grünanlage 600 qm x 75,-- DM	=	45.000,-- DM
Kanalisation		
1.750 m x 440,-- DM	=	770.000,-- DM
Straßenbau		<u>1.805.000,-- DM</u>
		3.266.458,-- DM
	rd.	3.300.000,-- DM
		=====