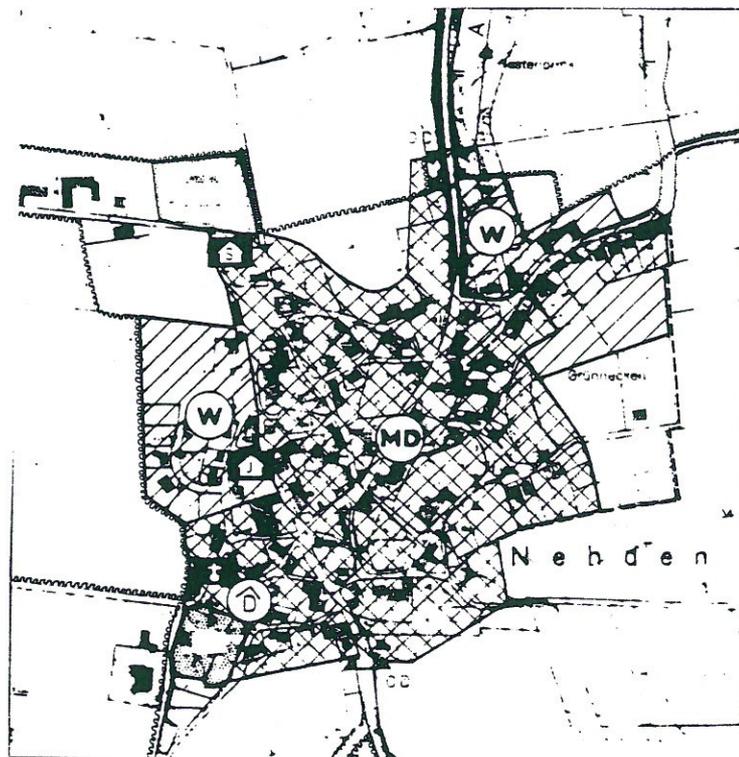




# STADT BRILON



## BEBAUUNGSPLAN Brilon - Nehden Nr. 4 "Auf'm Grünnecken"



## **Stadt Brilon**

### **Bebauungsplan Brilon-Nehden Nr. 4 "Auf'm Grünnecken"**

#### **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

## INHALT

1. Vorbemerkung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Vorgaben der Bauleitplanung
4. Ziele und Zwecke der Planung
5. Planinhalt und Festsetzungen
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
7. Grünordnung
8. Denkmalpflege
9. Immissionsschutz
10. Bodenordnung

### ***Vorbemerkung***

Nehden liegt ca. 9 km nordöstlich der Kernstadt Brilon am Rande einer Kuppe der Briloner Hochfläche. Die von Alme nach Thülen und zur L 870 führende K 58 durchquert die Ortslage in Nord-Süd-Richtung. Südlich von Nehden zweigt die K 59 ab. Sie verbindet Nehden mit der Kernstadt Brilon.

### ***2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes***

Das Plangebiet schließt sich südöstlich an die vorhandene Bebauung der Straße "Kräuterhagen" an. Die südöstliche Grenze ist identisch mit der Parzellengrenze zu den Flurstücken 95 und 94. Das Plangebiet soll von den vorhandenen Straßen "Kräuterhagen" und "Mookweg" aus erschlossen werden. Die Größe des zu überplanenden Gebietes beträgt rd. 6,0 ha.

Das Plangebiet hat in Ost-West-Richtung eine max. Breite von 290 m und in Nord-Süd-Richtung eine max. Länge von 300 m. Das Gelände steigt von rd. 387 m im Norden bis 414 m im Süden.

Wegen der Rechtssicherheit sind die an der Straße "Kräuterhagen" und am "Mookweg" gelegenen bebauten Grundstücke mit in das Plangebiet einbezogen worden. Die übrigen Plangebietsflächen sind bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

### ***3. Vorgaben der Bauleitplanung***

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon -Stadtteil Nehden- teilweise als Dorfgebiet -MD-, teilweise als Wohnbaufläche -WA- und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### ***4. Ziele und Zwecke der Planung***

Nehden hat 456 Einwohner. Durch das Fehlen geeigneter Ansiedlungsflächen ist die Einwohnerzahl seit Jahren relativ konstant geblieben. Die gute Verkehrsanbindung zum Industriegebiet Brilon läßt jedoch künftig eine steigende Einwohnerzahl erwarten. Dazu ist vermehrt festzustellen, daß als Nebenerwerb Fremdenverkehr und Ferienwohnungen entstehen. Durch die Schaffung neuer Bauflächen soll auch erreicht werden, daß die nachgeborenen Söhne und Töchter eine Möglichkeit erhalten im Ort zu verbleiben und Eigentum zu schaffen.

Die städtebauliche Entwicklung in den festgesetzten Wohnbauflächen ist weitgehend abgeschlossen. Weitere Flächen sind daher nicht mehr verfügbar.

Um die allgemein gestiegene Nachfrage nach Baugrundstücken und die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt allgemein und um die städtebauliche Entwicklung steuern zu können, hat der Rat der Stadt Brilon die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs unter Anwendung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) aufgestellt werden.

Die Grünflächenausweisungen und die Freiflächen der Infrastrukturierung haben neben den ortsräumlichen Funktionen insbesondere ökologische Funktionen und dienen dabei auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes wird entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung Dorfgebiet -MD- nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Dieser Bereich soll der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie Handwerksbetrieben, dienen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sollen ausdrücklich nicht zugelassen werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 angesetzt um einerseits eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden zu gewährleisten und andererseits einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegenzuwirken und so die im übrigen Dorfgebiet festzustellende Bauweise widerzuspiegeln. Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 begrenzt. Entsprechend der Zielvorstellung der Stadt Brilon wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 1 festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschößflächen die

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzuberechnen. Darüber hinaus werden die Höhen der baulichen Anlagen durch die Wandhöhe und die Firsthöhe begrenzt. Diese Festsetzung soll die ortsübliche Bauweise unterstützen.

Auf der Parzelle 648 ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung vorhanden. Emissionsträchtige Erweiterungsvorhaben sind aufgrund der im näheren Einwirkungsbereich der Hofstelle vorhandenen Wohnnutzungen bereits heute schon nicht mehr möglich. Es ist jedoch ein Schutzabstand zu den im Dorfgebiet zulässigen sonstigen Wohnhäusern einzuhalten. Es wird deshalb für die unmittelbar östlich der Parzelle 648 gelegenen Flächen festgesetzt, daß mit Rücksicht auf die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung auf der Parzelle 648 eine reine Wohnbebauung nicht möglich ist.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird analog der Flächennutzungsplandarstellung generell als allgemeines Wohngebiet -WA- nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieser Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Ausnahmsweise sollen Beherbergungsbetriebe zugelassen werden um im Hinblick auf die Bedürfnisse des Fremdenverkehrs im Stadtteil Nehden Einrichtungen zulassen zu können, die von § 13 BauNVO nicht mehr gedeckt sind. Weitere Ausnahmen werden wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer Verkehrsbedeutung nicht zugelassen.

Im -WA- sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 angesetzt um einerseits eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden zu gewährleisten und andererseits im Hinblick auf die in diesem Planbereich bereits vorhandenen Wohnnutzungen eine übermäßige Verdichtung zu verhindern.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 begrenzt. Im -WA- ist analog zu der angrenzenden Bebauung die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 1 festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschößflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzuberechnen.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Wandhöhe und die Firsthöhe begrenzt. Die Festsetzung soll die ortsübliche Bauweise unterstützen.

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt mit einer überbaubaren Fläche, die der Entwicklung des dort vorhandenen Aussiedlerhofes Rechnung trägt.

## **5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet ist die Bauweise generell als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer ortsüblichen ländlich orientierten Bebauung Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Flächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Dorfstraßen "Mookweg" und "Kräuterhagen" an das Straßennetz in Nehden und somit auch an die überörtlichen Verkehrsadern K 58 und K 59 angeschlossen. Von der Straße "Kräuterhagen" erschließt die "Planstraße 1" das allgemeine Wohngebiet. Die "Planstraße 1" endet mit einem Wendehammer mit einem Wendekreisdurchmesser von 16 m. Von dieser "Planstraße 1" zweigt die "Planstraße 2" ab. Vom "Mookweg" aus erschließt die "Planstraße 3" den bislang noch unbebauten Teil des Dorfgebietes. Auch die "Planstraße 3" endet mit einer Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 16 m. Als Verbindung zwischen der "Planstraße 2" und der "Planstraße 3" ist ein wassergebundener Fußweg in einer Breite von 3 m vorgesehen. Da es sich bei diesem Baugebiet um eine abgeschlossene Einheit handelt ist beabsichtigt, alle öffentlichen Straßen einer Mischnutzung (Verkehrsberuhigung) zuzuführen. Da das Anliegerparken primär auf den Baugrundstücken erfolgen soll, werden Festsetzungen für den ruhenden Verkehr nicht erforderlich. Es ist beabsichtigt auf den Mischflächen des öffentlichen Verkehrsraumes einzelne Parkstände zu schaffen.

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird gesammelt und über das bestehende Ortsnetz und die Verbindungssammler zur Kläranlage nach Alme zugeleitet.

Entsprechend § 51 a des Landeswassergesetzes von Nordrhein-Westfalen ist das Niederschlagswasser ortsnah zu beseitigen, entweder durch Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder durch die ortsnah Einleitung in ein Gewässer. Eine schadlose Versickerung oder Verrieselung scheidet hier zum einen wegen des anstehenden stark bindigen Bodens ("Nehdener Tonlinse"), und zum anderen wegen des vorhandenen Geländegefälles aus. Es ist deshalb beabsichtigt, das Niederschlagswasser zu sammeln, über Rohrleitungen abzuleiten und außerhalb des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung einem vorhandenen Vorfluter (offener Graben) zuzuleiten.

Im Einmündungsbereich der "Planstraße 2" in die "Planstraße 1" ist eine Mülltonnen-sammelstelle vorgesehen.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die VEW sichergestellt. .

Die Wasserversorgung erfolgt über das Verbundnetz des Verbandwasserwerkes "Weiße Frau".

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zu einer genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht Unternehmer Kippen benutzen, die nach § 4.2 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zum Ausgleich im Baugebiet benutzt.

Altlasten sind nicht bekannt. Sie sind auch angesichts der bisherigen Nutzung (Landwirtschaft) nicht zu vermuten.

## **7. Grünordnung**

### **7.1 Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes sind Grünflächen angeordnet. Die Grünflächen werden ergänzt durch das Verkehrsgrün innerhalb der beruhigten Flächen. Im einzelnen handelt es sich um einen Kinderspielplatz, der ebenso wie die südlich davon gelegene Grünfläche naturnah begrünt werden soll. Diese Flächen sollen neben der naturräumlichen Gliederung zwischen den drei Nutzungsarten auch dem Ausgleich für versiegelte Flächen dienen.

Eine weitere Grünfläche befindet sich im südwestlichen Teil des Dorfgebietes. Auch diese Fläche soll naturnah begrünt werden.

## **7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die grundsätzliche Entscheidung über die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt. Im Hinblick auf den Bedarf an Wohnbauland ist der Verzicht auf eine Ausweisung nicht möglich. Durch die Bebauung des Plangebietes erfährt das Ortsbild eine organische Abrundung. Der Eingriff, soweit er durch öffentliche Verkehrsflächen geschieht, beschränkt sich auf die Planstraßen, die allesamt verkehrsberuhigt ausgebaut und ausgewiesen werden sollen. Zur Einbindung in die Landschaft werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die naturnah gestaltet werden sollen. Darüber hinaus werden auf privaten Flächen Pflanzgebote festgesetzt, die in unterschiedlichen Breiten die Übergänge zum Wald und der freien Landschaft verbessern sollen. Ferner wird festgesetzt, daß pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche je 1 Laubbaum heimischer Art zu pflanzen ist. Als Anlage ist dieser Begründung ein Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht angefügt, der Bestandteil der Begründung ist und der die Ausgleichsberechnung zum geplanten Eingriff darlegt.

## **8. Denkmalpflege**

Im Baugebiet 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, 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder 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 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftli-

che Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

### **9. Immissionsschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

### **10. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Brilon, den 02.07.96  
Der Stadtdirektor



# LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER ERLÄUTERUNGSBERICHT zum Bebauungsplan Brilon-Nehden Nr. 4 "Auf'm Grünnecken"

## Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan dargestellt als W-Fläche

- Darstellung bleibt  
 Änderung der \_\_\_\_\_-Fläche in \_\_\_\_\_-Fläche beabsichtigt/eingeleitet.

Die Planung dient

- der Erschließung eines neuen/Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes  
 vorrangig der planungsrechtlichen Absicherung vorhandener Substanz

Betroffene Schutzgebiete/-objekte:

- keine     NSG     LSG     ND     LB  
 Nr./Name \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ lt. Landschaftsplan (-entwurf)  
 Name \_\_\_\_\_ lt. Verordnung     des RP     des HSK

### 2. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort

- Ist-Zustand und Planungszustand unterscheiden sich nicht wesentlich; daher erscheint keine besondere Bewertung erforderlich  
 Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes  
 wurde/wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt, der alle weiteren Angaben enthält;  
 wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen:

#### 2.1 Ist-Zustand

Biotoptyp

Listen-Nr.	vorh. Flächennutzung	Fläche (ha)	x	Wertfaktor	=	Wert
	Austariert: Vorh. Straßenflächen	0,1442	x	0	=	0,0000
	Austariert: Bereits bebauete Flächen incl. Gärten	2,2623	x	0	=	0,0000
2	Wegeflächen unbefestigt	0,0220	x	1	=	0,0220
4	Ziergärten, -grünanlagen	0,0507	x	2	=	0,1014
10	Grünland in intensiver Nutzung	3,4718	x	4	=	13,8872
		5,9510				14,0106

2.2 Planungszustand bei Voll-Ausnutzung der Festsetzungen

Biotoptyp

Listen-Nr.	vorh. Flächennutzung	Fläche (ha)	x	Wertfaktor =	Wert
	Austariert: Vorh. Straßenflächen	0,1442	x	0 =	0,0000
	Austariert: Bereits bebaute Flächen incl. Gärten	2,2623	x	0 =	0,0000
1	Straßenflächen (befestigt)	0,0325	x	0 =	0,0000
2	Fußweg (wassergebunden)	0,0153	x	1 =	0,0153
1	Straßenflächen	0,1256	x	0 =	0,0000
1	Überbaubare Grundstücksflächen	0,5226	x	0 =	0,0000
5	Versorgungsflächen (Schotterrasen)	0,0030	x	2 =	0,0060
10	Grünland mit intensiver Nutzung	1,4593	x	4 =	5,8372
11	Ruderalflora entlang "Mookweg"	0,0300	x	4 =	0,1200
12	Hausgärten	0,9706	x	3 =	2,9118
19	Pflanzstreifen (Neuanlage)	0,2840	x	6 =	1,7040
28	Naturnahe Grünanlagen + Spielplatz (Neuanlage)	<u>0,1016</u>	x	7 =	<u>0,7112</u>
		5,9510			11,3055

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

14	Pro angefangene 100 m <sup>2</sup> sonstiger nicht überbaubarer Grundstücksflächen sind mind. 1 Laubbaum zu pflanzen (97 x 0,0030)	0,2910	x	4 =	1,1640
14	Zur Straßenraumgestaltung sind 44 Einzelbäume festgesetzt (44 x 0,0030)	0,1320	x	4 =	<u>0,5280</u>
<b>Gesamt:</b>					<b>12,9975</b>

Es verbleiben folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können:

Differenz der Plangebietbewertung Ist-Zustand/Planungszustand (s.o.):  
1,0131 Punkte

oder

Konkrete Beschreibung der Beeinträchtigungen



Der Planungsanlaß geht nach Abwägung den Belangen von Natur und Landschaft im Rang vor.



Ersatzmaßnahmen werden dennoch nicht für erforderlich gehalten;

Begründung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes von rd. 93 % erreicht.

Ein weiterer flächenmäßiger Ausgleich ist innerhalb der Plangebietsgrenzen planerisch nicht möglich ohne das Planungsziel zu gefährden. Es zeigt sich aber immer wieder in Wohngebieten ländlichen Zuschnitts, wie wir es hier vor uns haben, daß auf privater Basis mittelfristig Biotope entstehen, die einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen neuen Lebensraum geben, die in intensiv genutztem Grünland nicht anzutreffen sind.

Es sei zum Beispiel auf die große Artenvielfalt von Vögeln und Kleinlebewesen hingewiesen, die in solchen Gebieten Nistplätze und Nahrung finden.

Ersatzmaßnahmen außerhalb der Plangebietsgrenzen sind der Stadt Brilon zur Zeit ebenfalls nicht möglich, weil die erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf die angespannte Lage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt wird deshalb festgestellt, daß auch im Sinne des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes der Planungsanlaß den Belangen von Natur und Landschaft im Rang vorgeht.



Es sind die unter 3. beschriebenen Ersatzmaßnahme vorgesehen.

### 3. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Ort der Ersatzmaßnahmen

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:  
-----

Die Flächen sind:



im Eigentum der Stadt



zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Realisierung verfügbar



noch nicht verfügbar

#### 3.1 Ist-Zustand

Biotoptyp

Listen-Nr.      Geplante Flächennutzung      Fläche (m<sup>2</sup>) x Wertfaktor = Wert

-----

-----

Gesamt:

Gesamt:

#### 3.2 Planungszustand

Biotoptyp

Listen-Nr.      Geplante Flächennutzung      Fläche (m<sup>2</sup>) x Wertfaktor = Wert

-----

-----

Gesamt:

Gesamt:

Differenz Planungszustand ./ Ist-Zustand: \_\_\_\_\_

Der Gesamtwert des Planungszustandes übersteigt den des Ist-Zustandes größenordnungsmäßig um das Defizit am Eingriffsort (s.o.); die Gesamtbilanz ist daher ausgeglichen.

Die geplanten Ersatzmaßnahmen werden für ausreichend gehalten, obwohl rechnerisch Defizite bestehen bleiben;  
Begründung:  
-----

**4. Sonstiges**

(Z. B. Verweis auf durchgeführte Abstimmungsgespräche; Hinweis zur Umsetzung der Planung o.ä.)

Anhörungstermin zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BauGB -  
Maßnahmengesetz am 31.01.1996.

-----

59872 Meschede, den 14.06.1996

Dipl.-Ing. H.-G. Bingener  
\* Beratender Ingenieur \*  
Ing.-Büro f. Bauwesen  
Eversberg  
Alte Landstraße 36  
59872 Meschede

