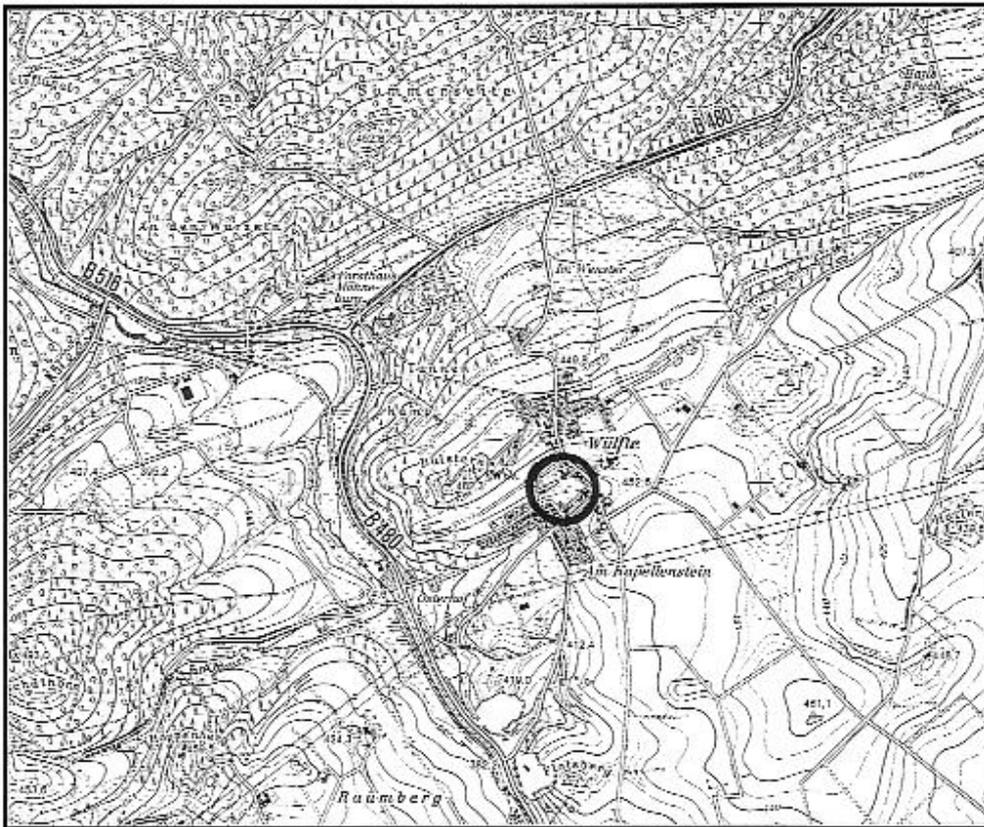


- Entwurf -

Stadt Brilon



Erläuterungsbericht zur 58. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Ortsteil Wülfe, Bereich „Lübbers Wiese“



Maßstab 1:25000

Inhaltsverzeichnis

zur 58. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Ortsteil Wülfte, Bereich „Lübbers Wiese“

1	ÜBERBLICK.....	3
2	ERLÄUTERUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG	3
3	BISHERIGE VERFAHRENSCHRITTE.....	4
4	ERFORDERNISSE DER BAULEITPLANUNG	5
4.1.	Allgemeine Erfordernisse	5
4.2.	Grünordnung, Natur und Landschaft	5
4.3.	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	7
4.4.	Flora – Fauna - Habitatrichtlinie.....	7
4.5.	Verkehrliche Erschließung	7
4.6.	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung	8
4.7.	Immissionsschutz.....	8
4.8.	Sonstige Belange	8
5	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE.....	8
6	SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN.....	9

1 Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.600 Einwohnern, die im Bereich der Kernstadt und 16 Ortsteilen leben. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11.05.1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen. Das Stadtgebiet hat eine überwiegend ländliche Raumstruktur.

Die Ortslage Wülfte liegt ca. 3 km nördlich der Kernstadt am Rande der Briloner Hochfläche. Wülfte ist im Norden durch die BRI 22 und im Süden durch die BRI 23 an die westlich und nördlich von Wülfte verlaufende, überregional bedeutsame Bundesstraßen B 480 angebunden. Im Osten besteht durch die BRI 23 eine direkte Anbindung an den Ort Alme. Wülfte hat zur Zeit ca. 430 Einwohner mit seit Jahren steigender Tendenz.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde vom Rat der Stadt Brilon am 30.12.1975 die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Plan wurde nach der Durchführung des nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Verfahrens vom Regierungspräsidenten Arnsberg mit Verfügung vom 15.10.1981 genehmigt; die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 7. Dezember 1981.

2 Erläuterung der geplanten Änderung

Mit Beschluß vom 28.09.2000 hat der Rat der Stadt Brilon die Aufstellung der 58. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Ortsteil Wülfte, Bereich „Lübbers Wiese“ mit einer Größe von ca. 2,5 ha beschlossen.

Der Änderungsbereich befindet sich in südlicher, zentraler Lage des Ortes und wird durch die „Wülfter Straße“ im Südosten, die Straße „Immenhütte“ und der ehemaligen Schule im Südwesten, der Straße „Am Bulster“ im Nordwesten und der vorhandenen Bebauung an der „Wülfter Straße“ im Nordosten begrenzt.

Die Stadt Brilon verfügt in der Ortslage über keinen Bauplatz. Die noch vorhandenen Plätze sind in privatem Besitz und stehen dem Markt nur sehr bedingt zur Verfügung. Zur Deckung des Bedarfs an Bauplätzen im Ortsteil Wülfte sollen Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern bereitgestellt werden.

Damit die städtebauliche Zielsetzung der Deckung des Bedarfs der Bevölkerung und der Eigenentwicklung des Ortes realisiert werden kann, muß die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebietsfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

An der „Wülfter Straße“ im Südosten befindet sich bereits eine Bauzeile mit überwiegend Einfamilienhäusern. An der Straße „Immenhütte“ ist ein weiteres Wohnhaus gebaut worden. Die restliche Fläche wird zur Zeit als Wiese/Weide landwirtschaftlich genutzt.

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für eine maßvolle und bedarfsgerechte Wohngebietserweiterung innerhalb des Dorfgebietes von Wülfte geschaffen werden. Die Bereitstellung der neuen Wohnbaugrundstücke soll vorrangig der Eigenentwicklung des Ortes dienen.

Am 01. 04. 2004 hat der Rat der Stadt Brilon beschlossen, parallel zur FNP Änderung auch den Bebauungsplan Wülfte Nr. 5 „Lübbers Wiese“ erstellen zu lassen. Dessen Plangebiet läßt die vorhandene Bauzeile an der Wülfter Straße außen vor, umfaßt jedoch das Grundstück der ehemaligen Schule und Teile der Straße „Am Bulster“. Die ehemalige Schule wird zur Zeit als Übergangwohnheim genutzt.

Im näheren Umfeld liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung. Hier hat die Stadt Brilon ein Geruchsgutachten erstellen lassen, daß zum Ergebnis hat, daß im Osten ein Bereich von ca. 40 Meter westlich der Wülfter Straße nicht als Wohngebiet ausgewiesen werden kann. Die Darstellung als Fläche für Wohnen soll im FNP beibehalten werden. Genaue Festsetzungen über bebaubare und nicht bebaubare Flächen trifft der Bebauungsplan. Im Bebauungsplan wird hier eine Fläche für den Emissionsschutz festgesetzt. Die Fläche wird in ihrem jetzigen Zustand als Wiese erhalten. Bei einer Änderung der geruchlichen Beeinträchtigung kann der Bebauungsplan in diesem Bereich gegebenenfalls geändert werden.

Daran angrenzend wird zwischen Wohnbauplätzen und der Schreinerei ein Spielplatz ausgewiesen, um einerseits den Bedarf an öffentlichen Grünflächen zu decken und andererseits den Abstand zwischen Wohngrundstücken und Schreinerei zu vergrößern. Der vorhandene Spielplatz im Bereich des Übergangwohnheimes wird im Bebauungsplan mit Wohnbauplätzen überplant.

An der Südwestgrenze ist die Anlage eines Grabens zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen.

Aus zeichentechnischen Gründen wird die gesamte Fläche als Fläche für Wohnen dargestellt. Die Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplan.

3 Bisherige Verfahrensschritte

12.04.00	Beschluß zur Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz
12.07.00	Erfolgreiche Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
28.09.00	Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluß zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB
29.11.00	Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Bebauungsplan
01.04.04	Aufstellungsbeschuß des Bebauungsplanes Nr. 5 „Lübbers Wiese“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluß zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB
19.07.04	Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Bebauungsplan

Die 58. Änderung des FNP und der Bebauungsplan Wülfte Nr. 5 „Lübbers Wiese“ werden nach umfangreichen Voruntersuchungen nun parallel fortgeführt.

4 Erfordernisse der Bauleitplanung

4.1. Allgemeine Erfordernisse

Die geplante 58. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Ortsteil Wülfte, Bereich „Lübbers Wiese“ (Anfrage gemäß § 20 Landesplanungsgesetz Nr. 4 / 2000) ist mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 12.07.2000, Az.: 62.1.8.1-7.3/4-00 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

4.2. Grünordnung, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan wird im Osten des Plangebietes zwischen den neuen Wohnbauplätzen und der vorhandenen Schreinerei ein Spielplatz ausgewiesen, um einerseits den Bedarf an öffentlichen Grünflächen zu decken und andererseits den Abstand zwischen Schreinerei und Wohnhäusern zu vergrößern. Nördlich davon wird aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe entlang der Plangebietsgrenze eine Emissionsschutzfläche ausgewiesen. Die Fläche wird in ihrem jetzigen Zustand als Wiese erhalten. Bei einer Änderung der geruchlichen Beeinträchtigung kann der Bebauungsplan in diesem Bereich gegebenenfalls geändert werden. Der Bereich soll im FNP als Fläche für Wohnen dargestellt werden. An der Südwestgrenze ist die Anlage eines Grabens zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen.

Genauere Festsetzungen über bebaubare und nicht bebaubare Flächen trifft der Bebauungsplan.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan „Briloner Hochfläche“ sieht für diesen Bereich keine Festsetzung vor.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind danach Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinflussen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

§ 1 a Abs. 3 BauGB legt fest, daß die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen zum Ausgleich erfolgt.

Die Möglichkeiten zur Auflistung von eingriffsvermeidenden oder –mindernden Maßnahmen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind begrenzt. Eine detaillierte ökologische Gegenüberstellung zwischen Ist- und Planungszustand inklusive einer Biotoptypenbilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden nur die von der 58. Änderung des FNP berührten Flächen ohne die bereits vorhandenen

Wohnbaugrundstücke betrachtet. Die Ermittlung des endgültigen Ausgleichsbedarfes und deren Durchführung erfolgt im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren. Hier erfolgt lediglich eine grobe Voreinschätzung.

Die Zielsetzung zur Realisierung weiterer Wohnbauflächen befriedigt die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung. Der Bedarf an der Ausweisung geeigneten Baulandes ist vorhanden und soll möglichst durch planerische Vorgaben gedeckt werden. Ein Eingriff ist daher unvermeidbar. Der vorliegende Entwurf stellt gemessen am örtlichen Bedarf aber zugleich den geringst möglichen Eingriff zur Realisierung dar.

Im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Die Bebauung und der Bau öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb der ca. 2,5 ha großen Wohnbauflächen, stellen Eingriffe im Sinne des § 8 (1) BNatSchG dar.

Der Eingriff in Natur und Landschaft beschränkt sich somit auf den Anteil der Versiegelung durch die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und den Anteil der Versiegelung durch den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen.

Abgesehen von den vorhandenen Wohnbaugrundstücken wird die Fläche intensiv als Wiese/Weide genutzt. Im Norden stehen eine schmale Hecke und sieben Laubbäume entlang der Straße „Am Bulster“. Zumindest die Bäume sollen im Bebauungsplan aufgrund ihrer Fernwirkung als zu erhaltend festgesetzt werden. Ein weiterer Laubbaum befindet sich an der Grenze zur ehemaligen Schule

In die Ausgleichsberechnung werden der Entwässerungsgraben im Südosten und der anzulegende Spielplatz im Osten mit einbezogen.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Die vorhandene Wohnbebauung an der „Wülfter Straße“ wird austariert.

F-Plan Änderung Nr. 58 Lübbers Wiese Ist-Zustand

Bebaute Grundstücke wurden austariert

Lfd. Nr.		Fläche in qm	Wertigkeit	Flächenwert
13	Grünland (intensiv)	18474 qm x	4	= 73896
25	Hecke	225 qm x	6	= 1350
18	1 Baum a' 30 qm Traufe	(30 qm) x	5	= 150
37	7 Bäume a' 30 qm Traufe	<u>(210 qm) x</u>	8	= <u>1680</u>
		18699 qm		77076

F-Plan Änderung Nr. Nr. 58 Lübbers Wiese Plan-Zustand

Lfd. Nr.		Fläche in qm	Wertigkeit	Flächenwert
3	Straßen mit Ableitung in ein Gewässer	2382 qm x	1 =	2382
3	Überbaute Grundstücksfläche (geschätzt)	4141 qm x	1 =	4141
4/35	Spielplatz/naturnahe Grünfläche	600 qm x	4 =	2400
13	Wiese (Emissionsschutzfläche)	900 qm x	4 =	3600
16	Garten	9663 qm x	3 =	28989
27	Entwässerungsgraben	1013 qm x	7 =	7091
37	7 Bäume a' 30 qm Traufe	(210 qm) x	8 =	1680
	Summe Plan	<u>18699 qm</u>		<u>50283</u>
			Summe Plan	<u>50283</u>
			Summe Ist	<u>77076</u>
			Differenz	<u><u>-26793</u></u>

Der vollständige Ausgleich des rechnerischen Kompensationsdefizits wird durch externe Maßnahmen erreicht. Lage und Art des Ausgleichs werden im Bebauungsplan konkretisiert.

4.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen überbaubaren Fläche wird im Bebauungsplanverfahren auf eine UVP verzichtet.

4.4. Flora – Fauna - Habitatrichtlinie

Ca. 750 und 1000 Meter südlich befinden sich zwei Bestandteile (Herberstein, Flotsberg) des FFH-Gebietes DE-4617-303 „Kalkklippen, Kalkmagerrasen, Kalkbuchenwälder bei Brilon“.

Das Niederschlagswasser wird mittelbar über einen offenen Graben und einen Siepen in das ca. 2000 Meter nordwestlich gelegene FFH-Gebiet DE-4516-302 „Möhneoberlauf“ eingeleitet

Aufgrund der geplanten Art der Nutzung, der geringen Größe des Plangebietes und der Entfernungen zu den FFH-Gebieten sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete nicht zu befürchten.

4.5. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird im Westen an die Straßen „Immenhütte“ und „Am Bulster“ angebunden. Diese führen über das innerörtliche Straßennetz zu den übergeordneten Verkehrswegen. Eine Anbindung an die Straße „Am Bulster“ im Norden scheitert an den topographischen Verhältnissen, eine Anbindung an die „Wülfter Straße“ im Osten an Grunderwerbsfragen.

4.6. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist in Baugebieten anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Das Niederschlagswasser wird an der Südwestgrenze des Plangebietes in einem offenen Graben gesammelt und weiter westlich in die Möhne eingeleitet.

4.7. Immissionsschutz

An die Ostecke des Plangebietes grenzt ein Schreinereibetrieb. Messungen des StUA Lippstadt haben ergeben, daß ein Nebeneinander von diesem Betrieb mit einem Wohngebiet vereinbar ist. Um den Abstand zwischen Wohnbebauung und Schreinerei dennoch zu vergrößern, wird im Bebauungsplan im Osten ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

Im Osten grenzt eine vorhandene Gastwirtschaft an das Plangebiet. Aufgrund der geringen Größe und der Art des Betriebes sind Emissionskonflikte nicht zu befürchten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Mit dieser ist vertraglich vereinbart worden, daß jegliche emittierende Tierhaltung auf der Hofstelle einzustellen ist, bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Im näheren Umfeld liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung. Hier hat die Stadt Brilon ein Geruchsgutachten erstellen lassen, daß zum Ergebnis hat, daß im Osten ein Bereich von ca. 40 Meter westlich der Wülfter Straße nicht als Wohngebiet ausgewiesen werden kann. Die Darstellung als Fläche für Wohnen soll im FNP beibehalten werden. Genaue Festsetzungen über bebaubare und nicht bebaubare Flächen trifft der Bebauungsplan. Im Bebauungsplan wird hier eine Fläche für den Emissionsschutz festgesetzt. Die Fläche wird in ihrem jetzigen Zustand als Wiese erhalten. Bei einer Änderung der geruchlichen Beeinträchtigung kann der Bebauungsplan in diesem Bereich gegebenenfalls geändert werden.

Die restlichen Flächen sind geruchlich vorbelastet, jedoch wird die Erheblichkeitsschwelle nicht erreicht.

4.8. Sonstige Belange

Belange der Nachbargemeinden werden durch diese Planänderung nicht berührt. Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener sind derzeit nicht erkennbar.

5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde 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 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).

6 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 Anträgen zu Bauvorhaben ist mit der Eingangsbestätigung 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.

Aufgestellt:

Brilon, den

Der Bürgermeister

Franz Schrewe