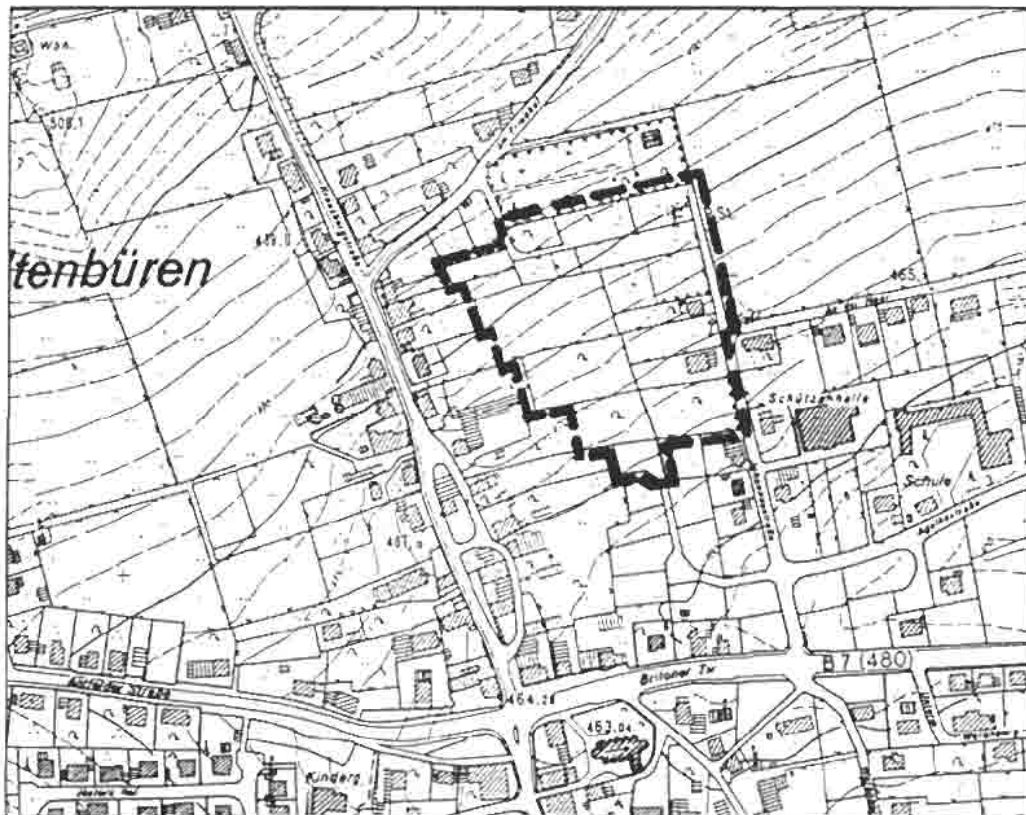


Stadt Brilon



Bebauungsplan Brilon - Altenbüren Nr. 4 a „Erweiterung Johannesstraße“



Übersichtskarte: Maßstab 1:5000

Stadt Brilon

Bebauungsplan Brilon – Altenbüren Nr. 4a „Erweiterung Johannesstraße“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1 VORBEMERKUNG	2
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3 VORGABEN DER BAULEITPLANUNG	2
4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	4
6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	5
7 BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	8
8 DENKMALPFLEGE	10
9 SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN	10
10 IMMISSIONSSCHUTZ	11
11 BODENORDNUNG	11

ANHANG

1 Vorbemerkung

Altenbüren liegt ca. 5 km westlich der Kernstadt in einer Mulde der Briloner Hochfläche an der Grenze zur Stadt Olsberg. Die von Brilon nach Bestwig führende B 7 vereinigt sich in der Ortsmitte mit der von Brilon nach Olsberg führenden B 480. In Altenbüren leben ca. 1.400 Einwohner.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt sich nördlich an den vorhandenen Bebauungsplan Brilon - Altenbüren Nr. 4 „Johannesstraße“ an. Im Westen grenzt das Plangebiet an als Wiesen genutzte Flächen im Innenbereich. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Friedhof der Gemeinde Altenbüren. Im Osten reicht das Gebiet an die Johannesstraße und an eine Zufahrt zum Friedhof.

Es ist mittelfristig geplant, das Baugebiet später nach Norden bis zum Friedhof zu erweitern.

Das Plangebiet soll von Süden durch Verlängerung der bestehenden Erschließungsanlagen der „Johannesstraße“ erschlossen werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha. Das Areal erstreckt sich in Nord - Süd Richtung über ca. 160 m und in Ost - West Richtung über ca. 150 m.

Das Gelände steigt von Süden von ca. 465 m ü.N.N. auf ca. 485 m ü.N.N. im Nordwesten an.

An der im Osten des Plangebietes liegenden Johannesstraße ist bereits teilweise Bebauung erfolgt. Die restliche Fläche wird intensiv als Weideland genutzt.

3 Vorgaben der Bauleitplanung

Mit Beschluss vom 28.09.2000 hat der Rat der Stadt Brilon die 57. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich des Ortsteils Altenbüren, Bereich zwischen „Kreuzbergstraße“ und „Johannesstraße“ beschlossen.

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon wurde aufgrund der geplanten Wohnbauflächenerweiterung im Bereich der „Johannesstrasse“ erforderlich. Damit die städtebauliche Zielsetzung der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung realisiert werden kann, musste u.a. das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die bauliche Entwicklung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans rechtfertigte keine Beibehaltung des seinerzeit festgesetzten Dorfgebietes.

Weiterer Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung war die Erweiterung des bestehenden Friedhofs.

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet folgende Flächenumwandlungen:

1. Umwandlung einer ca. 2,4 ha großen gemischten Baufläche / Dorfgebiet in eine Wohnbaufläche,
2. Umwandlung einer ca. 0,29 ha großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ in eine Wohnbaufläche und
3. Umwandlung einer ca. 0,48 ha großen Fläche für die Landwirtschaft in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“

Durch die Bekanntmachung der Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 6 BauGB und des Wirksamwerdens der 57. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich des Ortsteils Altenbüren, Bereich zwischen „Kreuzbergstraße“ und „Johannesstraße“ am 19.12.2001 erlangte diese Flächennutzungsplanänderung Rechtswirksamkeit.

Der Bebauungsplan gilt gemäß § 8 (2) BauGB als aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im südlichen Teilbereich wird der Wendehammer, der Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 4 war, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 a „Erweiterung Johannesstraße“ überplant.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Ende 1997 hatte Altenbüren 1381 Einwohner. Der Ortsteil hat, wie die gesamte Stadt, seit der Wiedervereinigung 1990 durch Zuzug stark an Bevölkerung zugenommen. Dadurch sind in der Ortslage keine Wohnbaulandreserven mehr vorhanden. Bedingt durch die gute verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz und die geplante Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes wird auch weiterhin eine steigende Einwohnerzahl erwartet.

Durch die Schaffung neuer Bauflächen soll diesem Trend Rechenschaft getragen werden und den nachgeborenen Töchtern und Söhnen eine Möglichkeit gegeben werden im Ort zu verbleiben und Eigentum zu schaffen.

Die bauliche Entwicklung in den festgesetzten Wohnbauflächen ist weitestgehend abgeschlossen. In dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 b „Kreuzberg – Alte Heeresstraße“ können nur noch ein städtisches Baugrundstück und wenige private Grundstücke bebaut werden. Weitere Flächen sind daher nicht 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 hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weitere Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Plangebietes wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der hier als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich auch in dem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet – WA – nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieser Bereich „Erweiterung Johannesstraße“ soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind in den festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen werden. Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 0,3 angesetzt, um eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden zu gewährleisten. In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 1 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten soll bei einer Einzelhausbebauung auf maximal 3 Wohneinheiten und bei einer Doppelhausbebauung auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude beschränkt werden. Damit wird bezweckt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hauptsächlich die Grundstückseigentümer ansiedeln. Mietwohnungsbau ist nicht vorgesehen. Die Errichtung von überdimensionierten Baukörpern wird durch die Festsetzung der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten und die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung verhindert. Im Übergang des Siedlungsbereiches zur offenen Landschaft soll durch eine geringe bauliche Dichte mit Einzel- und Doppelhäusern ein harmonischer Übergang des Siedlungsbereiches zur offenen Landschaft geschaffen werden.

Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximal zulässige Firsthöhe von 10,00 m über dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem tiefsten Punkt des Geländes festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen die ortsübliche Bauweise unterstützen.

5.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die Bauweise generell als offene Bauweise festgesetzt. Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser zulässig. Durch eine geringe bauliche Dichte mit Einzel- und Doppelhäusern fügen sich diese Wohnhäuser harmonisch in die umgebende Bestandsbebauung ein.

Die überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden im Bereich der Platzaufweitung (Wendeanlage für Müllfahrzeuge) als Bandausweisung festgesetzt. In diesem Bereich ermöglicht die Bandausweisung jedem Eigentümer eine flexible Aufteilung und Ausnutzung des Grundstücks.

5. 3. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Dachformen nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 40° - 45° festgesetzt. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden von der Vorschrift der zulässigen Dachform und Dachneigung ausgenommen. Aus stadtgestalterischen Gründen dürfen Dachaufbauten nur als Schleppgauben oder Dachhäuschen – mit mindestens 20° Dachneigung – ausgeführt werden. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe 1/3 der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Die Dacheindeckung hat in Schiefer, schieferartigem Material oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zu erfolgen.

Fassaden:

Sofern die Sockelgeschosse gestalterisch abgesetzt werden, sind diese als sichtbares Bruchsteinmauerwerk auszuführen. Bei einer Ausführung des Sockelgeschosses mit Putz, ist der Putz dunkelfarbig gegenüber der übrigen Fassade abzusetzen.

Die übrigen Außenwandflächen sind als weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer oder entsprechend schieferfarbiger Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein auszuführen. Erdfarbene Klinker werden zugelassen.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Vorhandene Dorfstraße „Johannesstraße“ an das Straßennetz in Altenbüren und somit auch an die überregionale Verkehrsader B 7 angeschlossen.

Für die innere Erschließung werden die beiden Stränge der vorhandenen „Johannesstraße“ verlängert. Die westliche Straße erhält einen Wendepplatz mit einer Größe von 19 m X 23 m. Der Bau der Wendeanlage in dieser Dimension ist notwendig, damit hier die Müllfahrzeuge wenden können. Nördlich des Wendepplatzes wird die Verkehrsfläche zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke in einer Länge von ca. 50,0 m weitergeführt. Zudem werden von dieser von Süden nach Norden führenden Straße zwei Stichwege in westliche Richtung festgesetzt, damit das Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt nach Westen erweitert werden kann. Die Stichwege erhalten als gestalterisches Element und zum Ausgleich der Versiegelung eine Festsetzung als Verkehrsgrün. Die Festsetzung im Bebauungsplan für die gesamte westliche Straße erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich.

Da es sich bei dem westlichen Teil um eine abgeschlossene Einheit handelt, ist beabsichtigt, hier die öffentlichen Straßen einer Mischnutzung (Verkehrsberuhigung) zuzuführen.

Die westliche Erschließungsstraße endet somit an dem bestehenden Wirtschaftsweg, der aus nördlicher Richtung von der Straße „Am Friedhof“ entlang des Friedhofs zu der z.Zt. intensiv genutzten Grünlandfläche führt. Der südliche Teil dieses Wirtschaftsweges (Gemarkung Altenbüren, Flur 9, Flurstück 45) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan wird dieser im Bestand festgesetzt. Die östliche Straße (alte Johannesstraße) liegt ab der Einmündung der Straße „An der Haar“ in die „Johannesstraße“ bis zu der südlichen Grenze des Friedhofs innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dieses Straßenstück wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das als Parkplatz für den Friedhof genutzte Grundstück Gemarkung Altenbüren, Flur 9, Flurstück 227, das ebenfalls südlich des Friedhofs liegt, wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz Friedhof festgesetzt.

Da das Anliegerparken auf den Privatgrundstücken erfolgen soll, sind Festsetzungen für den ruhenden Verkehr nicht erforderlich.

6.2 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke gewährleistet.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Pumpstation. Diese wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB innerhalb einer Fläche für die Wasserversorgung: Pumpstation festgesetzt.

Eine Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswässern im Plangebiet durch die Baugrundingenieure – Institut für Erd- und Grundbau – vom 23.11.2001 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Bei langandauernden, ergiebigen Niederschlägen ist mit einer Vernässung der talwärts gelegenen Grundstücke zu rechnen. So werden das häusliche Abwasser und das Niederschlagswasser in teilweise noch zu bauenden Abwasserkanälen im Mischsystem gesammelt und über den Mischwasserkanal in der „Johannesstraße“ der zentralen Kläranlage des Ruhrverbandes in Brilon zugeleitet. Die Möglichkeit einer ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter ist nicht vorhanden.

6.2.1 Ableitung der Sickerwässer aus dem Friedhofsbereich durch Drainagemassnahmen

Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung war u.a. die Umwandlung einer ca. 0,29 ha großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ in eine Wohnbaufläche. Nach einem vom Geologischen Landesamt NRW (GLA) erstellten hydrogeologisch-bodenkundlichen Gutachten ist dieser Umwandlungsbereich nicht zu Bestattungszwecken geeignet. Des weiteren stellt sich das Problem der Sickerwässer aus dem Friedhofsbereich mit einem möglichen Grundwasseraustritt auch in dem Baugebiet unterhalb des Friedhofs mit der Bestandsbebauung und den Baulücken entlang der „Johannesstraße“.

Seitens der zuständigen Behörden bestehen gegen eine Ausweisung des an den bestehenden Friedhofs im Süden angrenzenden Bereich als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und somit auch gegen eine Festsetzung einer Grünfläche im

Bebauungsplan insofern keine Bedenken, als eine Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes durch eventuell austretende Sickerwässer bestehender Belegflächen durch entsprechende vorzunehmende Drainagemaßnahmen ausgeschlossen wird.

Das Drainagesystem soll am nördlichen Rand der innerhalb im Bebauungsplan festzusetzenden privaten Grünflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplätze Friedhof verlegt werden. Die anstehenden Sickerwässer werden über das Drainagesystem zur „Johannesstraße“ hin abgeleitet. Die weitere unschädliche Beseitigung des Friedhofswassers bis außerhalb der geschlossenen Bebauung soll somit mittels einer geschlossenen Rohrleitung erfolgen. Hierzu muss teils über und teils entlang des Grundstücks Gemarkung Altenbüren, Flur 5, Flurstück 69 (Hof Bals) und entlang der Straße „An der Haar“ eine geschlossene Rohrleitung verlegt werden. Diese schließt an dem Grenzzaun der Grundstücke Gemarkung Altenbüren, Flur 5, Flurstück 342 und 64 (Wiepen/Müller) an eine vorhandene DN 400-er Rohrleitung an, mit der das Drainagewasser des Sportplatzes und anderes Drainagewasser einem offenen und extra eingezäunten Gewässerabschnitt dem ebenfalls eingezäunten Graben entlang der B 7 zugeleitet wird.

Im Bebauungsplangebiet wird die vorgesehene Drainageleitung am nördlichen Rand innerhalb der im Bebauungsplan festzusetzenden privaten Grünflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplätze Friedhof verlegt. Die planungsrechtliche Umsetzung der geplanten Drainageleitung erfolgt gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, Leitungsrecht für Abwasserleitung. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird unmittelbar an der nördlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Altenbüren, Flur 9, Flurstück 41, 42, 44 und 227 in einer Breite von 2,50 m in die Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

6.3 Abfallentsorgung und Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Grundstücke erschlossen, die durch die Müllfahrzeuge nicht angefahren werden können. Diese Grundstücke, die nördlich der Wendeanlage liegen, erhalten an der Nordseite der Wendeanlage einen Mülltonnensammelplatz. Die planungsrechtliche Umsetzung des Mülltonnensammelplatzes erfolgt gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Festsetzung einer Fläche für Versorgungseinrichtungen. Im Bebauungsplan sind die Baugrundstücke, denen der Mülltonnensammelplatz zugeordnet wird, mit einem gesonderten Planzeichen gekennzeichnet.

Im Plangebiet anfallende 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 und Gärten) nicht zu vermuten.

7 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

7. 1. Private Grünflächen

Im Norden des Plangebietes werden die Grundstücke Gemarkung Altenbüren, Flur 9, Flurstücke 41, 42, 44, 313 und 315 als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Gartennutzung festgesetzt. Diese Flächen sollen bei einer Erweiterung des Baugebietes in Richtung Norden ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen dann neu berücksichtigt werden.

7. 2. Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft 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 Aufstellung des Bebauungsplanes durch geeignete Festsetzungen gemäß § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sichergestellt wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 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.

Als Kompensationsmaßnahmen werden Flächen bzw. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt. Hier sollen folgende Ausgleichsflächen / –maßnahmen eingerichtet werden:

1. Pflanzung von Einzelbäumen auf städtischem Grund im Stadtgebiet von Brilon;
2. Ökologische Aufwertung des Hoppecke-Talraumes südlich von Brilon-Wald durch die Entfernung von standortfremden Fichtenbestockungen entlang des Hoppecke Bachlaufs im nördlichen Abschnitt zwischen den Häusern im Bereich des Parkplatzes „Große Eimecke“ und dem Kloster;
3. Aufwertung eines stadteigenen Grundstücks in der Gemarkung Scharfenberg, Flur 3, Flurstück 42 durch die Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Obstwiese und das Anlegen einer Hecke

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan zur Eingriffsminderung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pro angefangene 200 m² sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum heimischer Art anzupflanzen.
- Für den ökologischen Ausgleich sollen auf den privaten Grundstücksflächen straßenbegleitend 20 Bäume und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in den Anschlussstraßenstücken als Verkehrsgrün 12 Bäume (insgesamt 32 Bäume) gepflanzt werden.

Zuordnung der Ausgleichsflächen / -maßnahmen zu den Eingriffen in Natur und Landschaft

Aufgrund der §§ 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

1. Eingriffe auf den Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG der Ausgleichsmaßnahme
 - Ökologische Aufwertung des Hoppecke-Talraumes südlich von Brilon-Wald durch die Entfernung von standortfremden Fichtenbestockungen entlang des Hoppecke Bachlaufs im nördlichen Abschnitt zwischen den Häusern im Bereich des Parkplatzes „Große Eimecke“ und dem Kloster zugeordnet.
2. Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG den Ausgleichsmaßnahmen
 - Pflanzung von Einzelbäumen auf städtischem Grund im Stadtgebiet von Brilon,
 - Aufwertung eines stadteigenen Grundstücks in der Gemarkung Scharfenberg, Flur 3, Flurstück 42 durch die Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Obstwiese und das Anlegen einer Hecke,
 - die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 und der Ausgleichsmaßnahme
 - Straßenraumgestaltung (32 Bäume straßenbegleitend auf den privaten Grundstücksflächen und als Verkehrsgrün in den Anschlussstraßenstücken)
 zugeordnet.

(siehe Anlagen: Ausschnitte aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 mit den Standorten der Ausgleichsmaßnahmen)

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird anhand des von der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises (ULB des HSK) vorgegebenen Bewertungsverfahrens durchgeführt. Hier wird der ökologische Ist-Zustand der zu beplanenden Fläche anhand von Wertfaktoren der einzelnen Biotoptypen dem ökologischen Planungszustand nach Aufstellung eines Bebauungsplanes gegenübergestellt und eine Bilanz gebildet. Die Differenz der Flächenwerte (Bewertungspunkte) ergibt den notwendigen Kompensationsbedarf, der durch den Eingriff des Bauvorhabens hervorgerufen wurde.

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

7. 3. Schutzgebietsausweisung nach der Flora – Fauna – Habitat (FFH) - Richtlinie

In einem Abstand von ca. 1,0 km in nordöstlicher Richtung zu dem Plangebiet und in einem Abstand von ca. 500 m in südwestlicher Richtung (Bereich Warenberg) befinden sich Teilflächen des nach der FFH - Richtlinie gemeldeten FFH – Gebietes DE – 4617 – 303 „Kalkkuppen bei Brilon“. Das Gebiet umfasst einen wichtigen Teil der zahlreichen Felskuppen auf der Briloner Hochfläche. Der Schutzzweck des FFH – Gebietes „Kalkkuppen bei Brilon“ wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Johannesstraße“ und die nachfolgenden geplanten Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erheblich beeinträchtigt. Der Schutzzweck des FFH- Gebietes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erheblich gestört.

7. 4. Umweltverträglichkeitsprüfung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet nach den Vorgaben der novellierten Fassung des BauGB vom 27.07.2001 i.V.m. den Bestimmungen und Anlagen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

8 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 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).

9 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.

10 Immissionsschutz

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

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 b „Kreuzberg – Alte Heeresstraße“ wurden die immissionsbedingten Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung im Gebiet „Kreuzberg – Alte Heeresstraße“ und einem Busunternehmen nördlich des Friedhofes durch ein schalltechnisches Gutachten des RWTÜV vom 16.12.1998 untersucht. Dieses Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des Busunternehmens die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für Wohngebiete von tags 55 db(A) und nachts 40 db(A) nicht überschritten werden.

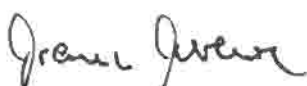
Zwischen der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 a „Erweiterung Johannesstraße“ und dem Grundstück des Busunternehmens ist der Abstand noch größer als zwischen dem Busunternehmen und dem Wohngebiet „Kreuzberg – Alte Heeresstraße“. Somit sind immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, ausgelöst durch die gewerbliche Nutzung in Nachbarschaft zu dem geplanten Wohngebiet „Erweiterung Johannesstraße“, nicht erforderlich.

11 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Brilon, den 24.09.2002
Der Bürgermeister



Stadt Brilon

Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Brilon – Altenbüren Nr. 4a „Erweiterung Johannesstraße“

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nach der 57. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche (-W- Fläche) dargestellt. Die Darstellung bleibt erhalten. Die Planung dient der Erschließung eines neuen Baugebietes. Von der Planung sind keine Schutzgebiete/-objekte betroffen.

2. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 29.000 m². Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen.

2.1. Ist - Zustand

Lfd. Nr.		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
	Austariert: vorh. Straßen	0,0610	x	0	=	0
	Austariert: bereits bebaute Flächen und Gärten	0,7748	x	0	=	0
	Austariert: private Grünfläche, Gartenland	0,3273	x	0	=	0
	Austariert: Versorgungsfläche (Pumpstation)	0,0100	x	0	=	0
		-----				-----
		1,1731				0,0000
		=====				=====
2	Provisorischer Parkplatz am Friedhof, wassergebunden	0,0942	x	1	=	0,0942
2	Wirtschaftsweg im Grünland, wassergebunden	0,0195	x	1	=	0,0195
5	Wendehammer	0,0485	x	2	=	0,0970

16	Restl. vorhandene Gartenflächen	0,8909	x	4	=	3,5636

	Plangebietsgröße	2,2262				
13	Grünland in intensiver Nutzung	0,6745	x	4	=	2,6980
		-----				-----
		2,9007				6,4723
18	Vorhandene Bäume (10 Stk. à 30 m²)	0,0300	x	5	=	0,1500

						6,6223

2. 2. Planungszustand bei Vollaussnutzung der Festsetzungen

Lfd. Nr.		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
	Austariert: vorh. Straßen	0,0610	x	0	=	0
	Austariert: bereits bebaute Flächen und Gärten	0,7748	x	0	=	0
	Austariert: private Grünfläche, Gartenland	0,3273	x	0	=	0
	Austariert: Versorgungsfläche (Pumpstation)	0,0100	x	0	=	0
		-----				-----
		1,1731				0,0000
		=====				=====
2	Parkplatz Friedhof, Ausführung mit Rasengittersteinen	0,0942	x	2	=	0,1884
2	Wirtschaftsweg im Grünland	0,0195	x	2	=	0,0390
1	Straßen	0,2040	x	0	=	0
1	Überbaubare Grundstücksflächen	0,6720	x	0	=	0

	ohne Versickerung					
16	Hausgärten	0,7315	x	3	=	2,1945
24	Verkehrsgrün	0,0064	x	5	=	0,0320
		=====				=====
		2,9007				2,4539

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

18	Anzupflanzende Bäume im Straßenraum (32 Stk. à 30 qm)	0,0960	x	4	=	0,3840
14	pro angefangene 200qm sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen 34 Stk. à 30qm	0,1020	x	4	=	0,4080
						=====
				Summe Gesamt		3,2459

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsflächenbewertung (Ist - Zustand / Planungszustand(s. o.)) verbleibt eine **negative Bilanz von 3,3764 Punkten**. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird somit innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen.

Nach den bestehenden Rahmenbedingungen und den bereits geplanten Maßnahmen zur Eingriffsminderung durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum sowie Anpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sollen die erforderlichen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (Kompensationsdefizit von **3,3764 Punkten**) komplett außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Die Stadt Brilon plant das verbleibende Kompensationsdefizit durch folgende Ausgleichsflächen / -maßnahmen auszugleichen:

1. Pflanzung von Einzelbäumen auf städtischem Grund im Stadtgebiet von Brilon:

Anrechenbare Einzelbäume als Ausgleichsmaßnahme:

Standort	Baumart und Anzahl der Bäume
12 Allee Gut Almerfeld	35 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Entlang der Wülfter Straße (BRI 23)	12.1.1 30 Sorbus intermedia "Brouwers" (Schwedische Mehlbeere)
Petersborn, An der Schützenhalle	3 Quercus robur (Stil-Eiche)
Brilon-Stadt, Leichenhalle am Friedhof	2 Corylus colurna (Baum-Hasel)
Brilon-Stadt, Spielplatz Altenbrilon	3 Corylus colurna (Baum-Hasel)
Bontkirchen, Leichenhalle am Friedhof	2 Carpinus betulus (Hainbuche)
Rösenbeck, Laurentiusstraße	3 Carpinus betulus (Hainbuche)
Nehden, Am Sägewerk	13 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
13 Brilon-Stadt, Neuer Sportplatz	20 Prunus Avium (Kirsche)
	=====
Angepflanzte Bäume (insgesamt):	111 Bäume

(siehe Anlage 1a – 1i)

Die Bäume wurden an den oben angegebenen Standorten in einem Abstand von 10 m gepflanzt. Bei der Berechnung der Biotoptypenwertigkeit der Baumpflanzungen wird jeweils die Fläche des Traufbereiches zugrunde gelegt und zusätzlich der Wert des darunter liegenden Biotoptyps. Der Wert des unter dem Traufbereich liegenden Biotoptyps kann vernachlässigt werden, da dieser Bereich im Ist-Zustand und im Soll-Zustand den gleichen Biotoptypenwert hat. Die Ausgleichsmaßnahme: „Anpflanzung von Einzelbäumen“ errechnet sich demnach wie folgt:

Fiktivberechnung:

111 Bäume x 30 m² = 3330 m² anrechenbare Fläche zur Ermittlung der Biotoptypenpunkte

Soll-Zustand

Lfd.Nr		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
18	Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung, Alleen, Baumreihen, Baumgruppen	3.330 m²	x	4	=	1,3320

Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen im Stadtgebiet können im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 4a „Erweiterung Johannesstraße“ **1,3320 Biotoppunkte** als Ausgleichsfläche / -maßnahme angerechnet werden.

2. Ökologische Aufwertung des Hoppecke-Talraumes südlich von Brilon-Wald durch die Entfernung von standortfremden Fichtenbestockungen entlang des Hoppecke Bachlaufs im nördlichen Abschnitt zwischen den Häusern im Bereich des Parkplatzes „Große Eimecke“ und dem Kloster

In Absprache mit der Unteren Landschaftsschutzbehörde des Hochsauerlandkreises soll die bereits für frühere Bebauungsplanverfahren begonnene Ausgleichsmaßnahme „Freistellen des Bachlaufes Hoppecke von Bäumen und Sträuchern zur Entwicklung eines Grünlandes in extensiver Nutzung (Talaue)“ in dem Bereich nördlich des Parkplatzes „Große Eimecke“ bzw. „ehemalige Hühnerfarm“ (siehe Anlage) bis zu dem Kloster südlich von Brilon-Wald fortgesetzt werden.

Die Talaue entlang der Hoppecke ist zur Zeit mit standortfremden Nadelgehölzen (Fichten) bewachsen. Nach der Biotop-Typen-Liste der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises ist diesem Biotoptyp ein Wertfaktor von 6 zuzuordnen. Der Sollzustand für diesen Bereich ist die Entwicklung eines Grünlandes in extensiver Nutzung (Talaue). Dieser Biotoptyp hat die Wertigkeit 7.

Im nördlichen Bereich können aufgrund der engeren Tallage als im südlichen Teilbereich nur Teilflächen in Abschnitten aufgewertet werden. Es stehen Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 400 m Länge und 20 m Breite, d.h. von ca. 8000 m² zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung. Die Ausgleichsmaßnahme: „Freistellen des Bachlaufes Hoppecke von Bäumen und Sträuchern zur Entwicklung eines Grünlandes in extensiver Nutzung (Talaue)“ errechnet sich demnach wie folgt:

Ist-Zustand

Lfd.Nr		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
23	Nadelholzbestände, nicht standortgerecht	0,8000	x	6	=	4,8000

	entlang der Hoppecke					
--	----------------------	--	--	--	--	--

Soll-Zustand

Lfd.Nr		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
20	Grünland in extensiver Nutzung (Talaue)	0,8000	x	7	=	5,6000

(siehe Anlage 2)

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsflächenbewertung (Ist - Zustand / Planungszustand) für diese Fläche verbleibt eine **positive Bilanz von 0,8000 Punkten**. Diese 0,8000 Bewertungspunkte werden als Kompensation in diesem Bebauungsplan angerechnet.

3. Aufwertung eines stadteigenen Grundstücks in der Gemarkung Scharfenberg, Flur 3, Flurstück 42 durch die Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Obstwiese und das Anlegen einer Hecke

Das Grundstück Gemarkung Scharfenberg, Flur 3, Flurstück 42 hat eine Gesamtgröße von 7889 m². Die im südwestlichen Teilbereich des Grundstücks liegende 2619 m² große Feuchtzone ist nicht mehr aufzuwerten und soll in der vorhandenen Form erhalten bleiben. Die restliche 5270 m² große Grünlandfläche soll durch die Anlage einer Hecke in Kombination mit einer Obstwiese ökologisch aufgewertet werden. Die Ausgleichsmaßnahme „Aufwertung eines stadteigenen Grundstücks in der Gemarkung Scharfenberg, Flur 3, Flurstück 42 durch die Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Obstwiese und das Anlegen einer Hecke“ errechnet sich wie folgt:

Ist-Zustand

Lfd.Nr		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
13	Grünland in intensiver Nutzung	0,5270	x	4	=	2,1080

Soll-Zustand

Lfd.Nr		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
22	Obstwiese	0,4220	x	6	=	2,5320
36	Gut strukturierte Hecke	0,1050	x	7	=	0,7350
Summen:		0,5270				3,2670

(siehe Anlage 3)

Die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbewertung (Ist - Zustand / Planungszustand) dieser Fläche ergibt eine **positive Bilanz von 1,1590 Punkten**. Diese 1,1590 Bewertungspunkte werden als Kompensation in diesem Bebauungsplan angerechnet.

4. Gesamtkompensationsflächenbedarf

Der Ausgleich des zuvor ausgerechneten Kompensationsflächendefizits von **3,3764 Biotoppunkten** erfolgt wie folgt:

Ausgleichsfläche/ -maßnahme	Biotoppunkte
Pflanzung von Einzelbäumen auf städtischem Grund im Stadtgebiet von Brilon:	1,3320
Ökologische Aufwertung des Hoppecke-Talraumes südlich von Brilon-Wald durch die Entfernung von standortfremden Fichtenbestockungen entlang des Hoppecke Bachlaufs im nördlichen Abschnitt zwischen den Häusern im Bereich des Parkplatzes „Große Eimecke“ und dem Kloster	0,8000
Aufwertung eines stadteigenen Grundstücks in der Gemarkung Scharfenberg, Flur 3, Flurstück 42 durch die Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Obstwiese und das Anlegen einer Hecke:	1,1590
	=====
Gesamtsumme:	3,2910

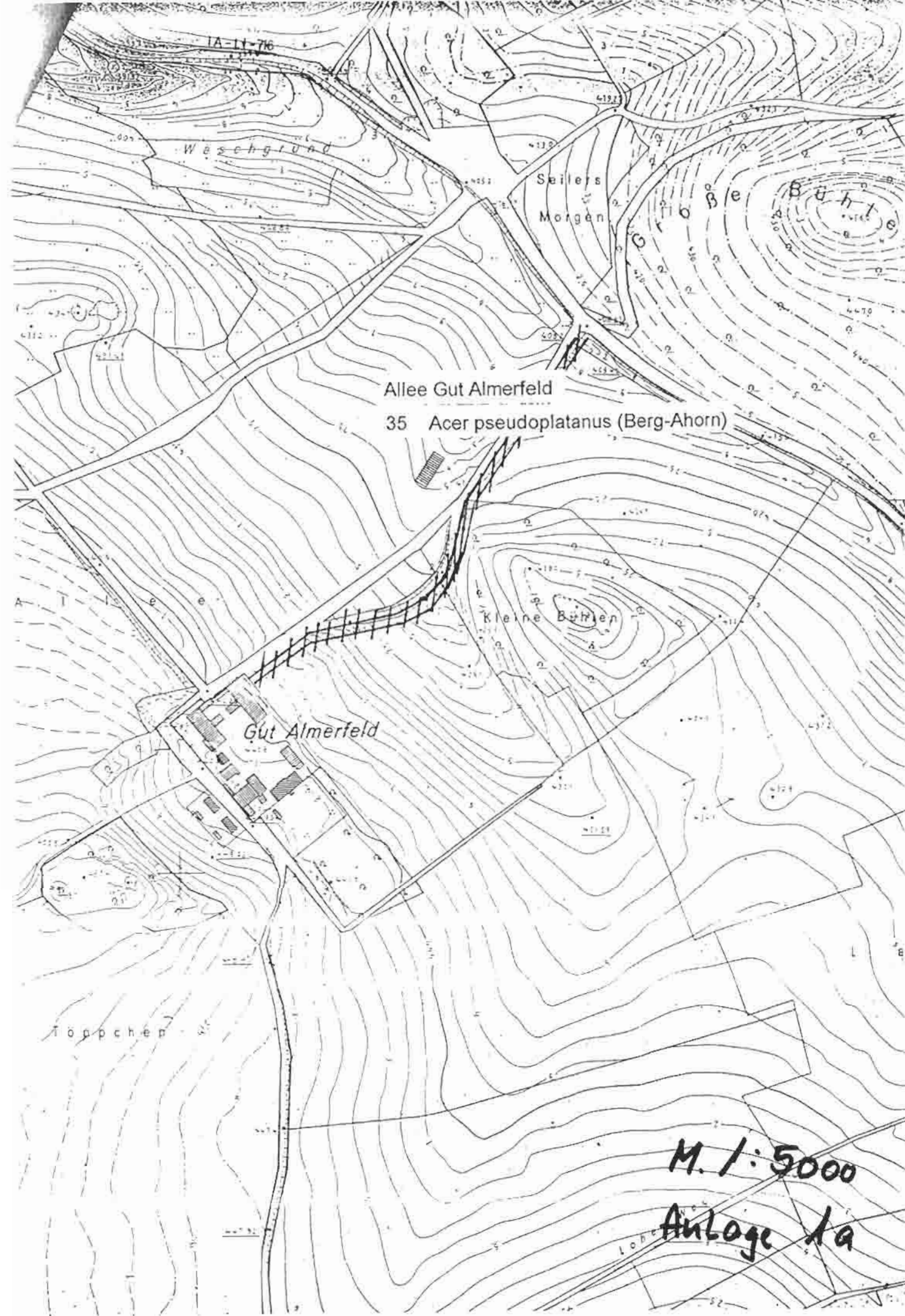
Das zuvor errechnete Kompensationsflächendefizit von **3,3764 Biotoppunkten** wird durch die Summe der Ausgleichsflächen / -maßnahmen mit anrechenbaren **3,2910 Biotoppunkten** fast vollständig ausgeglichen. Es verbleibt ein geringfügiges Kompensationsdefizit von **0,0854 Biotoppunkten**.

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Altenbüren Nr. 4a „Erweiterung Johannesstraße“ gilt als vollständig ausgeglichen.

Brilon, den 24.09.2002



Dipl.-Ing. Christian Willecke
Stadt Brilon, Abteilung Stadtplanung



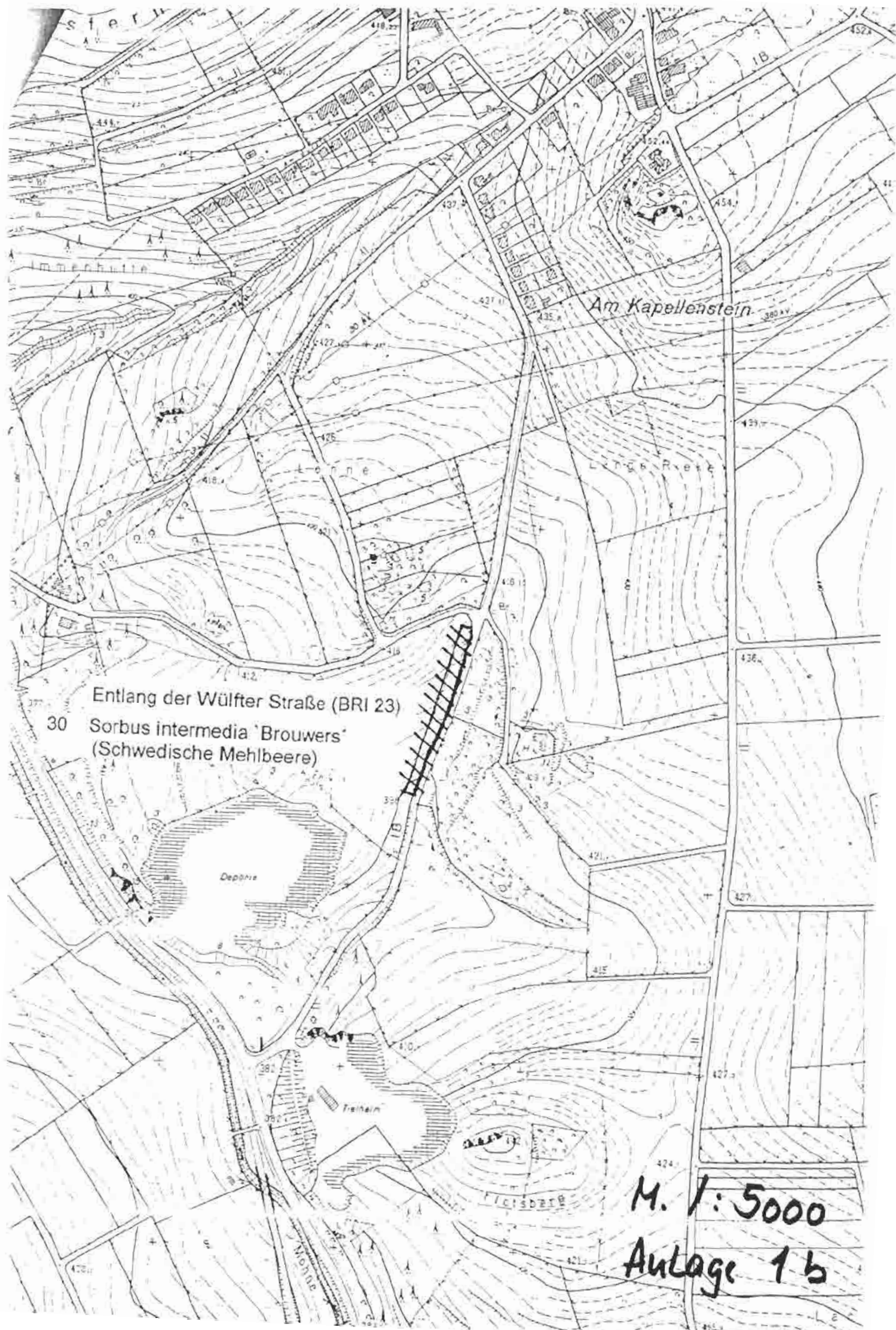
Allee Gut Almerfeld

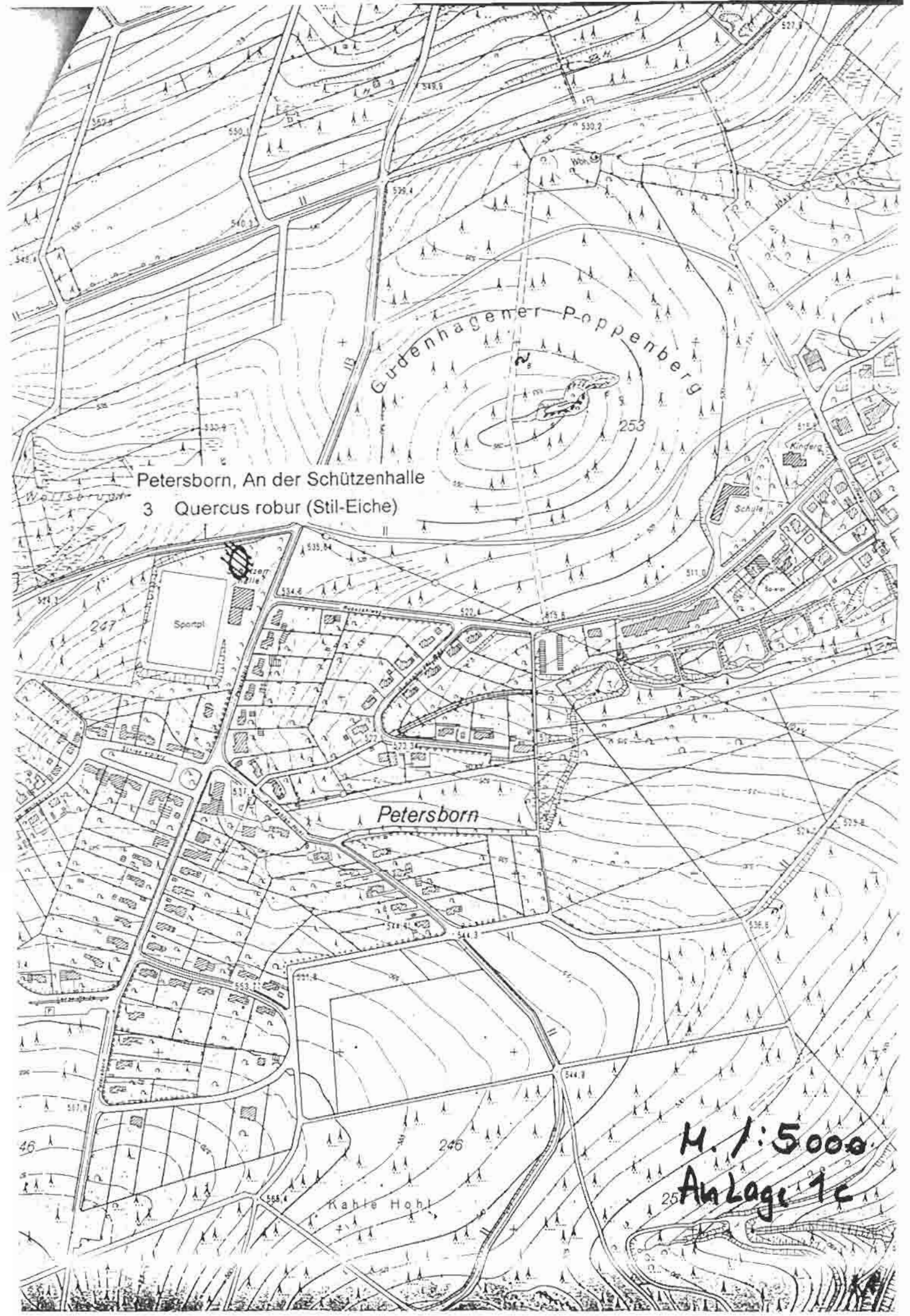
35 *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)

Gut Almerfeld

M. 1:5000

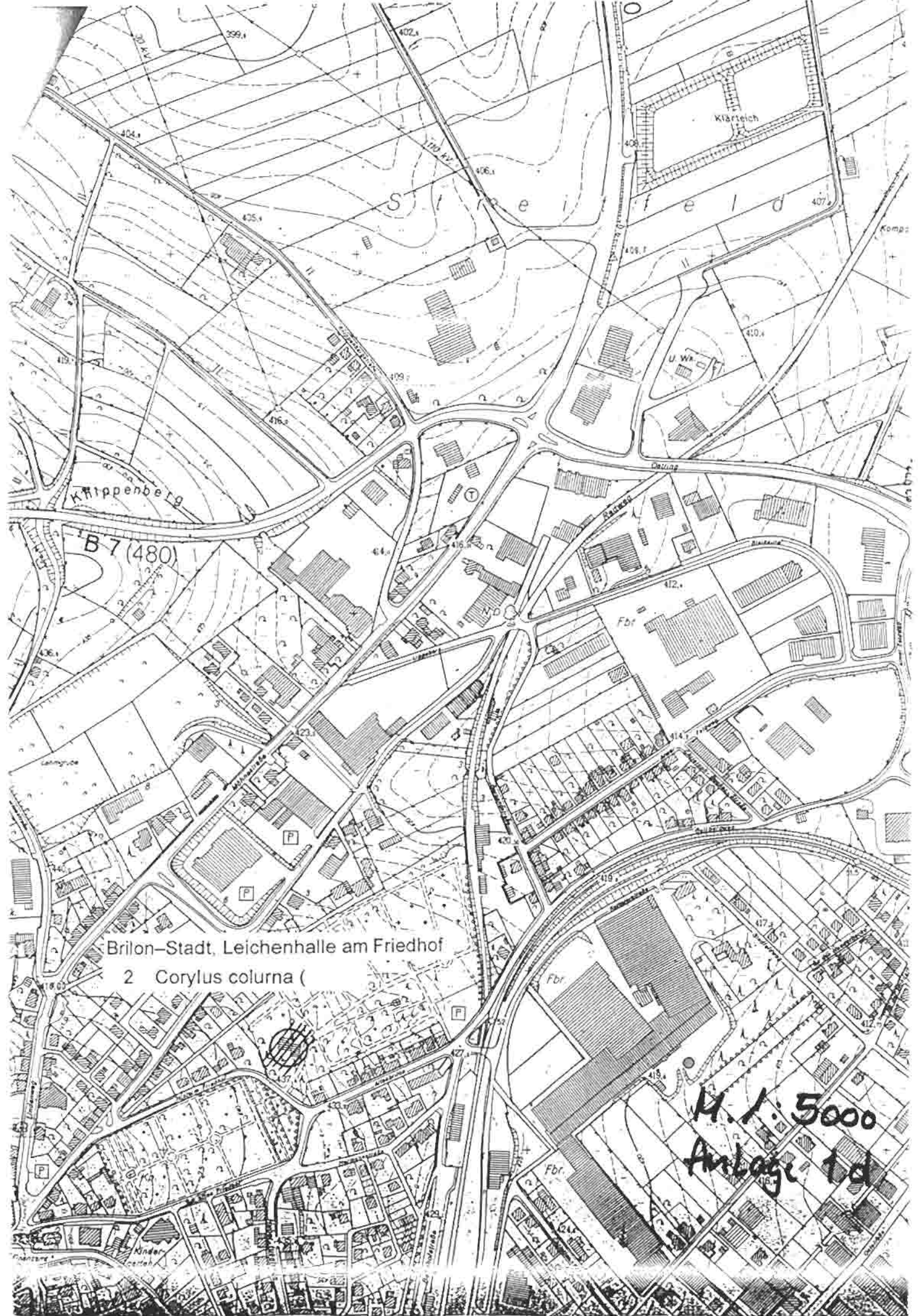
Anlage 1a





Petersborn, An der Schützenhalle
3 Quercus robur (Stil-Eiche)

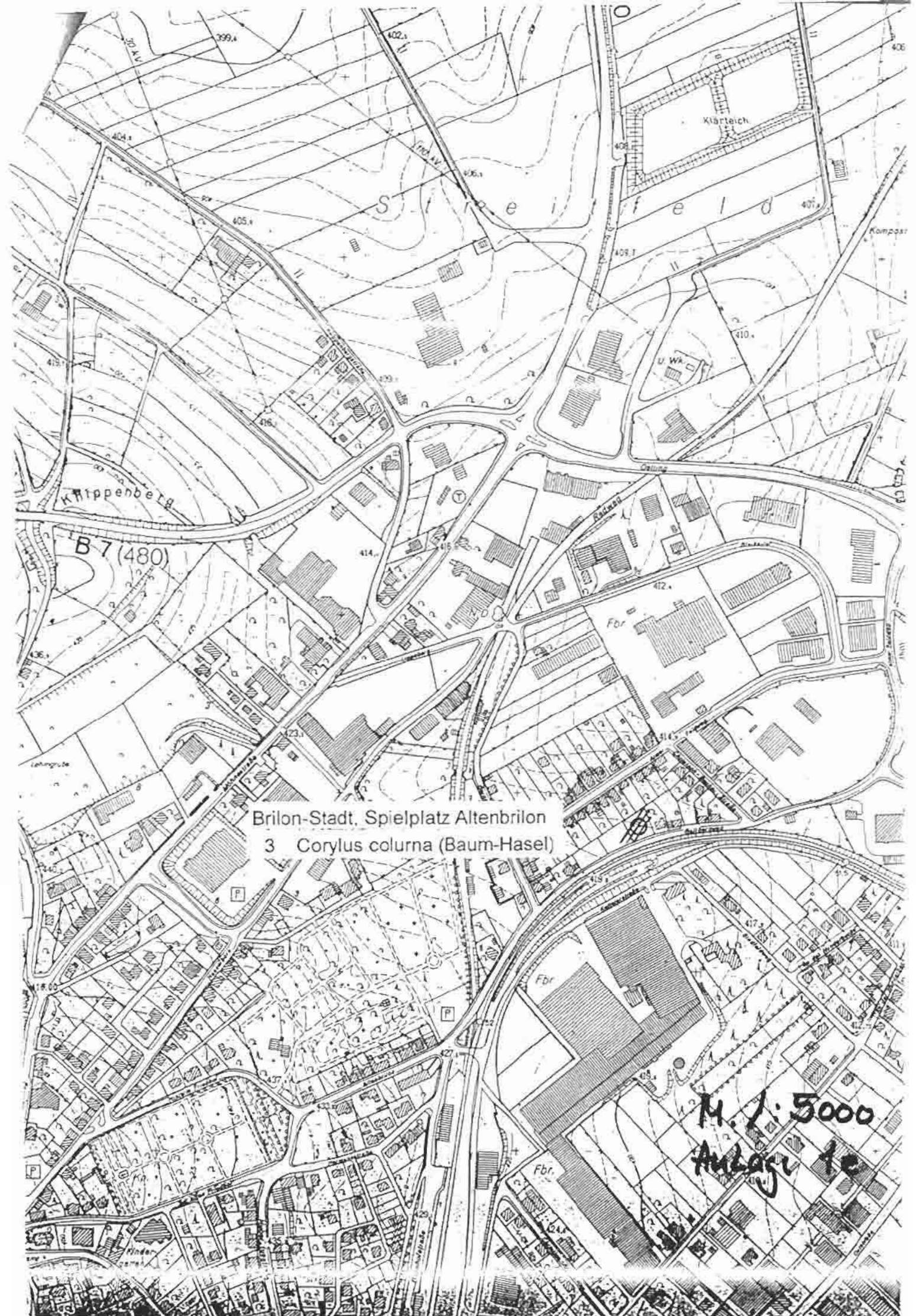
M. 1:5000
Anlage 1c



Brilon-Stadt, Leichenhalle am Friedhof

2 Corylus colurna (

M. 1:5000
Anlage 1d



Brilon-Stadt, Spielplatz Altenbrilon
3 Corylus columna (Baum-Hasel)

M. 1:5000
Anlage 1e

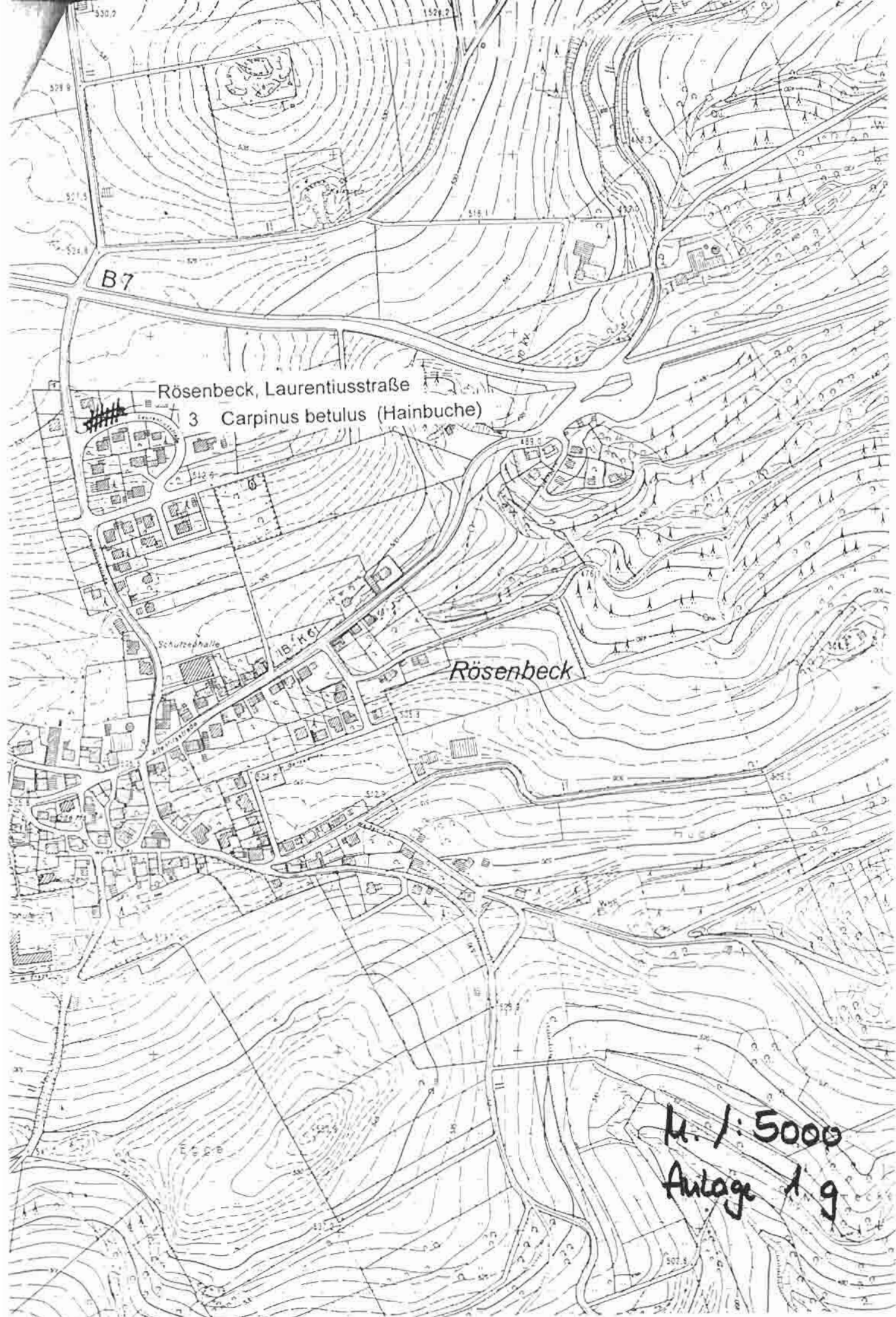


Bontkirchen, Leichenhalle am Friedhof

2 Carpinus betulus (Hainbuche)

Bontkirchen

M. 1: 5000
Anlage 1



B7

Rösenbeck, Laurentiusstraße
3 Carpinus betulus (Hainbuche)

Rösenbeck

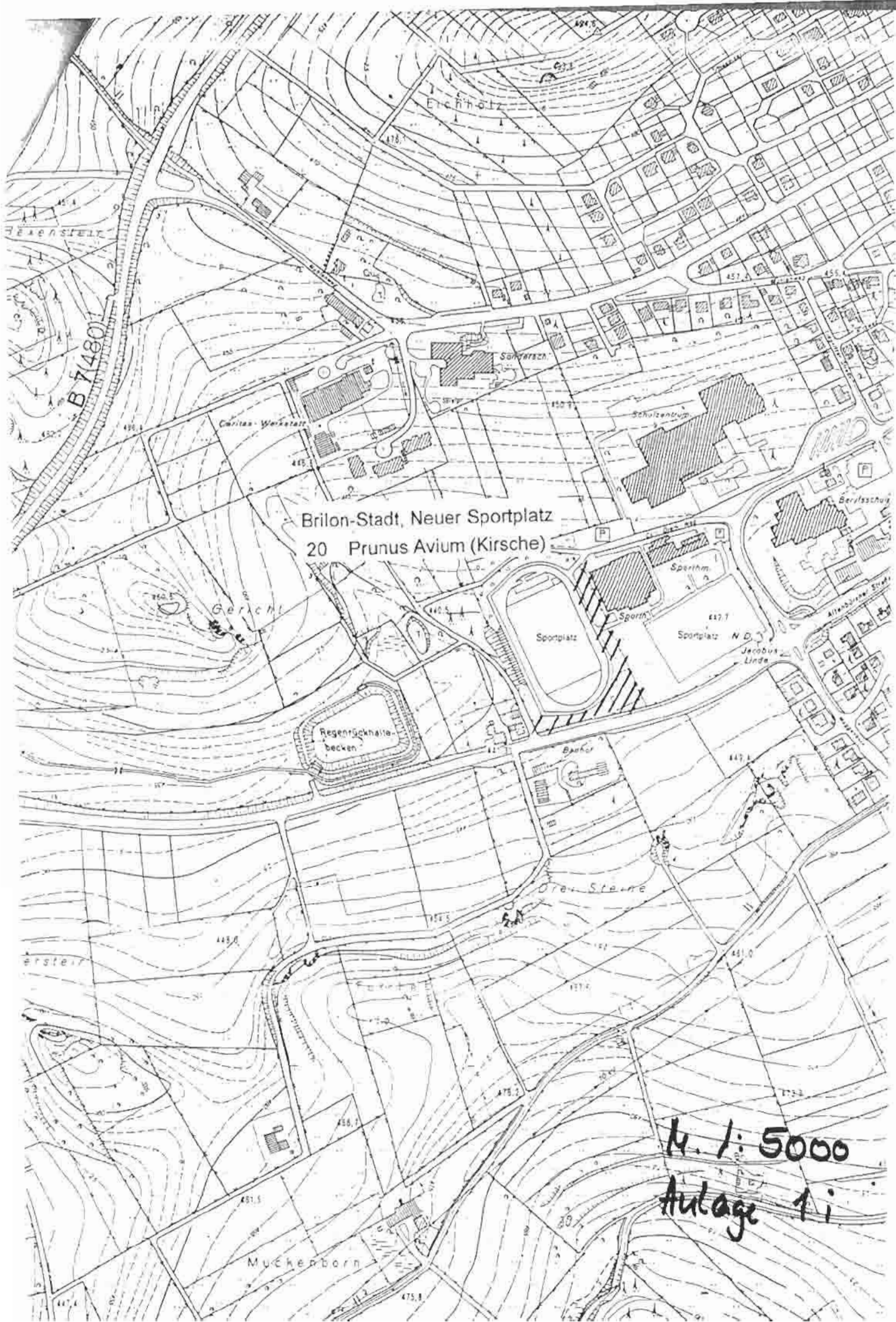
M. 1:5000
Anlage 19



Nehden, Am Sägewerk

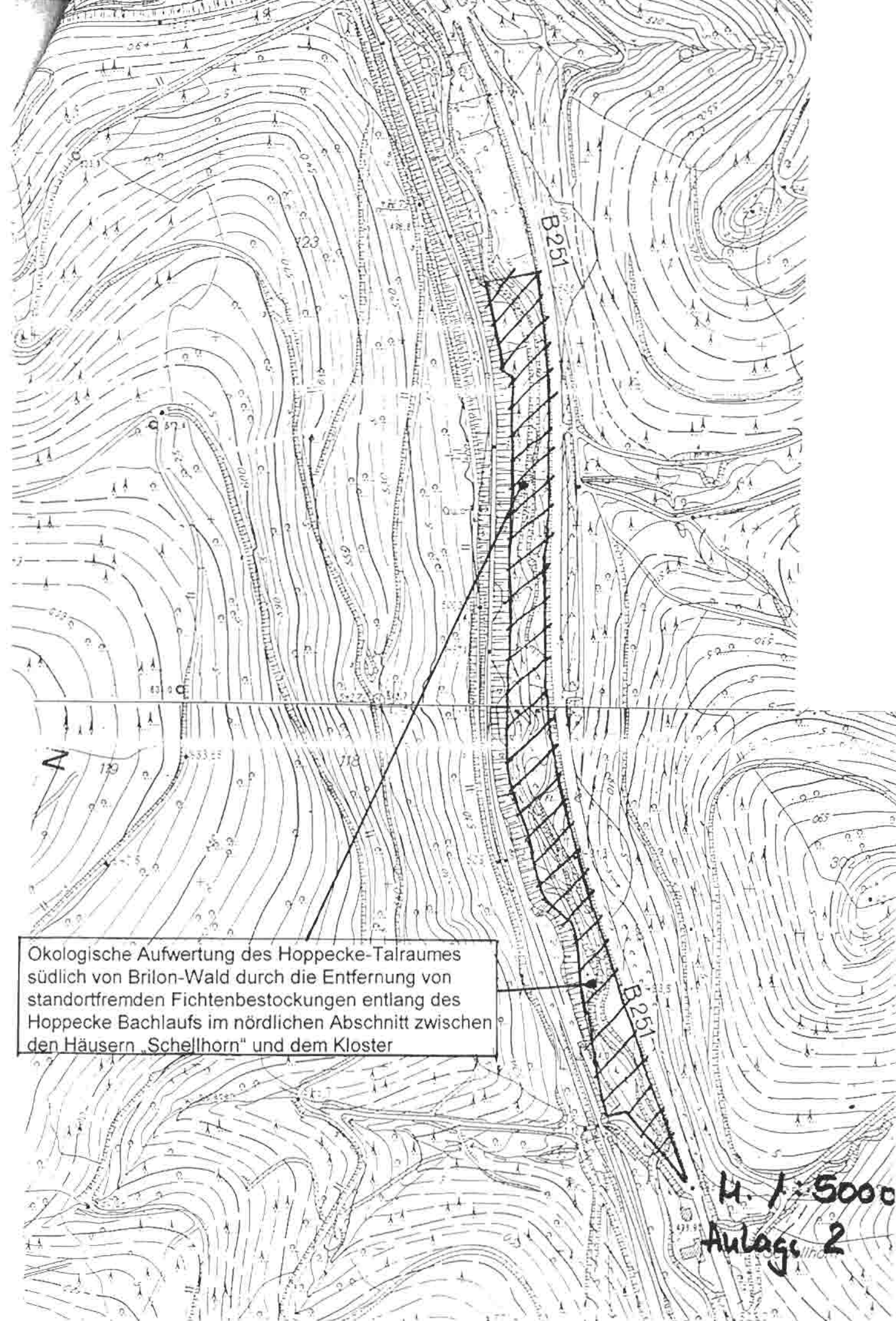
13 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

M. 1:5000
Aulage 1h



Brilon-Stadt, Neuer Sportplatz
20 Prunus Avium (Kirsche)

M. 1: 5000
Anlage 1 i



Ökologische Aufwertung des Hoppecke-Talraumes südlich von Brilon-Wald durch die Entfernung von standortfremden Fichtenbestockungen entlang des Hoppecke Bachlaufs im nördlichen Abschnitt zwischen den Häusern „Schellhorn“ und dem Kloster

H. 1:5000
Aulage 2

Kompensationsfläche - Scharfenberg

Hecke

Obstwiese

Aufwertung eines stadteigenen Grundstücks in der
Gemarkung Scharfenberg, Flur 3, Flurstück 42 durch
die Umwandlung einer Grünlandfläche in eine
Obstwiese und das Anlegen einer Hecke:

M 1 : 2500

Auflage 3