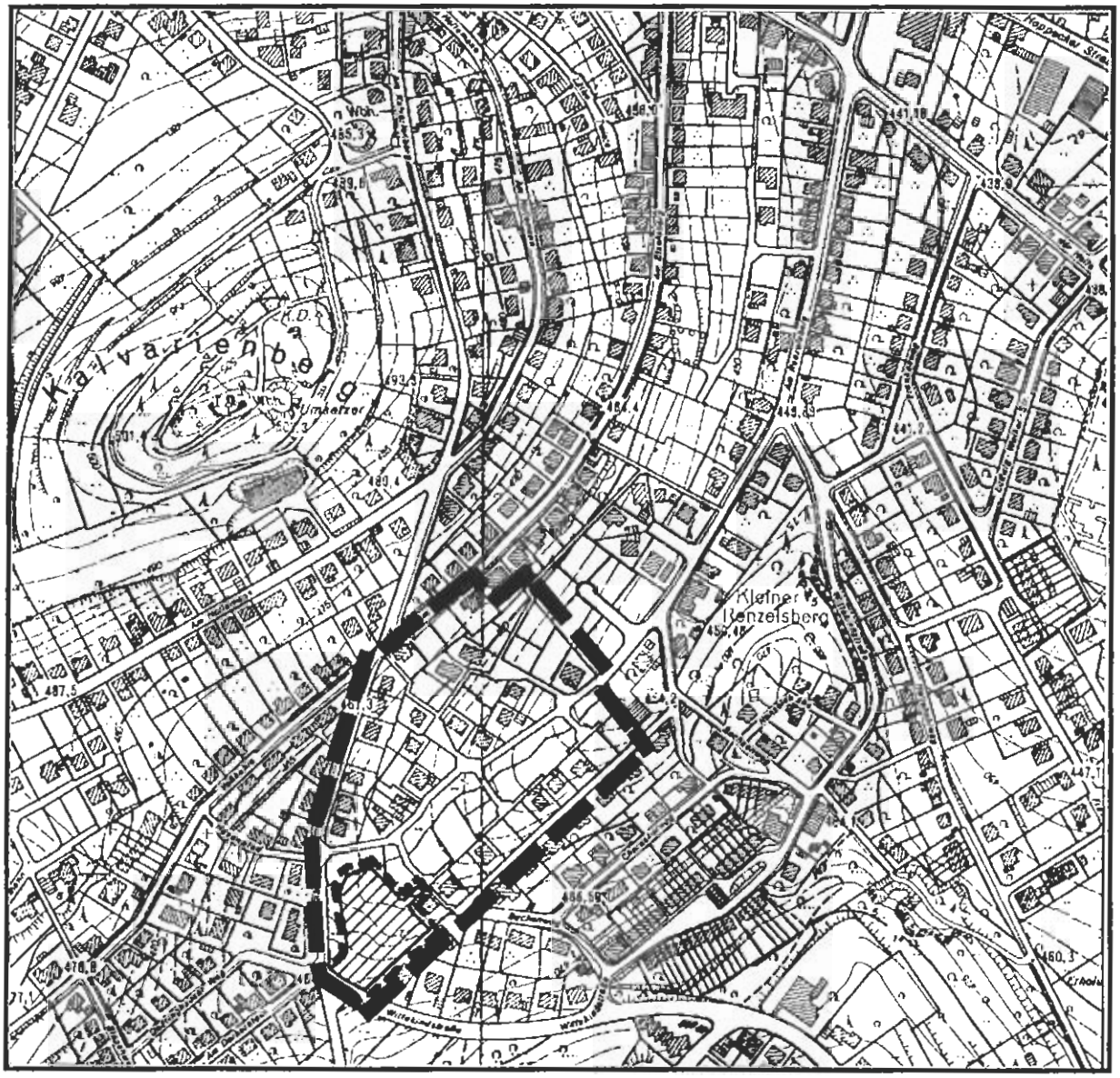
Begründung

Stadt Brilon
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 63a
„Am Poppenberg - Engernweg"



Übersichtskarte: Maßstab 1:5000

Inhalt

1 PLANUNGSANLAß 3

2 LAGE DES PLANGEBIETES 3

3 VORGABE DER BAULEITPLANUNG 3

4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 3

5 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN 4

6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG 4

7 GRÜNORDNUNG 5

8 DENKMALPFLEGE 6

9 SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN 6

10 IMMISSIONSSCHUTZ 6

11 BODENORDNUNG 6

ANLAGE

1 Planungsanlaß

Die Stadt Brilon hat im Bebauungsplan Nr. 63a „Poppenberg – Engernweg“ 1996 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Zum damaligen Zeitpunkt war laut Kindergartenbedarfsplan der Bedarf für einen neuen Kindergarten vorhanden. Zwischenzeitlich wurde ein neuer Kindergarten am Döselsberg errichtet. Diese Fläche ist wesentlich zentrumsnäher und daher besser für einen Kindergarten geeignet.
Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für einen Kindergarten wird zur Zeit nicht benötigt und ein zukünftiger Bedarf zeichnet sich auch nicht ab.
Demgegenüber steht eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für selbstgenutztes Wohneigentum. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Brilon. Die Stadt Brilon hat zur Zeit keine weiteren Grundstücke in der Kernstadt verfügbar, die an Eigenheimerbauer veräußert werden können. Die freien Bauplätze, die sich im Eigentum von Privatleuten befinden, sind nur sehr schwer für den Markt mobilisierbar. Durch dieses Mißverhältnis von Angebot und Nachfrage sind im Bereich der Kernstadt die Preise für Bauplätze sehr stark gestiegen. Um auch finanziell schwächer gestellten die Errichtung eines Eigenheimes zu ermöglichen, soll die Fläche für den Kindergarten in Bauplätze umgewandelt werden, die dann nach den Kriterien der Stadt Brilon an Bauwillige veräußert werden.

2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Kernstadt Brilons im Kreuzungsbereich der Straßen „Wittekindstraße“, „Am Poppenberg“ und „Renzelsberg“ in ca. 1200 Meter Entfernung zur Stadtmitte. Der Änderungsbereich liegt im südlichen Teil des Plangebietes.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden zwar Flächen in einer Randlage der Kernstadt einer Bebauung zugeführt, doch sind wichtige Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Kindergarten und Grundschule in nur ca. 800 Meter Entfernung vorhanden. Darüber hinaus existieren im Bereich der Kernstadt nur wenige freie Flächen, die näher am Zentrum liegen. Der Änderungsbereich grenzt an vorhandene Erschließungsstraßen sowie einen Spielplatz und liegt in unmittelbarer Nähe einer Bushaltestelle.

3 Vorgabe der Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 07. 12. 1981 der Stadt Brilon als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Der ursprüngliche Bebauungsplan vom 03. 07. 1996 setzt für dieses Grundstück Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest. Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung wird im Bebauungsplan - WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind im Plangebiet allgemein zulässig, von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 4 Abs. 3 BauNVO werden nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind

Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung nur ausnahmsweise zulässig.
Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,3 und die Geschoßflächenzahl auf maximal 0,6 begrenzt. Durch die Anwendung des § 20 Abs. 3 BauNVO soll eine überdimensionierte Bauweise verhindert werden. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens eins begrenzt.
Die Firsthöhe ist auf maximal 11,85 Meter über dem vorhandenen Gelände begrenzt. Hierdurch soll eine unkontrollierte Höhenentwicklung verhindert werden.
Diese Festsetzungen entsprechen denen der nördlich angrenzenden Wohngebietsausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
Im Nordwesten des Änderungsbereiches wird eine ca. 750 qm große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt.

5 Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 86 BauO NW wird die Traufhöhe auf maximal 5,85 Meter begrenzt.
Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden die Gestaltungsvorschriften Nr. 1; 2; 3; 5; 6; 7; 8 und 9 aus Punkt „B. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften“ des rechtskräftigen Planes übernommen.
Darüber hinaus wird aus verkehrlichen Gründen vorgeschrieben, daß Einfriedigungen auf privaten Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 0,50 Meter zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben müssen.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt zwischen einem Wendehammer der Straße „Am Renzelsberg“ und der „Wittekindstraße“. Der Wendehammer wird mit einer Mischverkehrsfläche mit 4,50. Meter Breite an die „Wittekindstraße“ angebunden. Hierdurch wird die Sackgassensituation im Wendehammer aufgehoben und die innere Erschließung der Fläche sichergestellt. Dadurch verbessert sich insbesondere im Bereich des Wendehammers die Andienungsmöglichkeit mit größeren Fahrzeugen, die Abfallentsorgung und den Winterdienst.
Die geringe Straßenbreite ist für die geringe Anzahl anliegender Grundstücke ausreichend. Durch die Gestaltungsvorschrift, daß Einfriedigungen mindestens 0,50 Meter Abstand zur Verkehrsfläche haben müssen, wird noch eine „Pufferzone“ geschaffen.

Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden in einem Mischwasserkanal gesammelt, der an das bestehende Kanalnetz angeschlossen wird.
Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser möglichst zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein offenes Gewässer abzuleiten. Bereits für den bestehenden Plan ist durch ein Gutachten der Baugrundingenieure Arnsberg nachgewiesen worden, daß eine Versickerung oder Verrieselung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht realisierbar ist.
Bei dem im Plangebiet ausgebildeten Graben handelt es sich um eine offene Aussengebietsableitung. Das anfallende Niederschlagswasser der Aussengebiete wird gedrosselt über den Graben in eine Verrohrung bis zur Hunderbecke abgeleitet. Die Hydraulik der Verrohrung ist nur für die im Aussenbereich anfallende gedrosselte Wassermenge ausgelegt.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke gewährleistet.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch das örtliche Versorgungsunternehmen sichergestellt.

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.

7 Grünordnung

7. 1. Private Grünflächen
Für den Änderungsbereich ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die restlichen Flächen der Baugrundstücke sollen möglichst gärtnerisch gestaltet werden.

7. 2. Öffentliche Grünflächen
Im Nordwesten des Änderungsbereiches wird eine ca. 750 qm große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt. Sie grenzt an den vorhandenen Spielplatz.

7. 3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
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 Flächen für Wohnbaugrundstücke ist der Verzicht auf eine Ausweisung nicht möglich. Der Eingriff, soweit er durch öffentliche Verkehrsflächen geschieht, beschränkt sich auf die neue Planstraße.
Der Änderungsbereich war bereits vor der Änderung mit einer GFZ von 0,3 bebaubar.
Bei der Berechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden nicht die im Gelände vorhandenen Gegebenheiten herangezogen, sondern der Vergleich des im bestehenden Plan Zulässigem und dem nach der Änderung Möglichem.
Im rechtskräftigen Plan ist ein Pflanzstreifen unterschiedlicher Breite und eine Überbaubare Fläche von 0,3 GRZ vorgesehen. Der Rest war als nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen.
Für den ökologischen Ausgleich werden im Plangebiet die Hausgärten mit Pflanzgeboten und die öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der noch fehlende Ausgleich wird im Vorgriff auf diese Planung im Ortsteil Messinghausen am Bachlauf der Bieke innerhalb der Ortslage durchgeführt. Am Bach wird eine Uferbefestigung aus Beton durch eine naturnähere Befestigung ersetzt.
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.

7.4. Aussagen zu FFH – Schutzgebieten
FFH – Schutzgebiete sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Eine Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

7.5. Umweltverträglichkeitsprüfung
Da es sich hier nicht um einen Außenbereich gem. § 35 BauGB handelt, ist eine UVP nicht notwendig.

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

11 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Aufgestellt:

Brilon, den 27.02.2003
Der Bürgermeister

[Franz Schrewe]

Stadt Brilon
Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Brilon Nr. 63a „Poppenberg - Engernweg“

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Angaben
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als -W- dargestellt. Die Darstellung bleibt 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 Veränderungen des Plangebietes wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen.

2.1. Ist – Zustand (Festsetzungen gem. B-Plan 63a)

Lfd. Nr.		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
3	überbaubare Grundstücksfläche mit Versickerung	1132	x	1	=	1132
4	Zierrasen	1233	x	2	=	2466
24/36	Pflanzstreifen	1411	x	6	=	8466
		3776				12064

2. 2. Planungszustand bei Vollausnutzung der Festsetzungen (Festsetzungen gem. 1. Änderung B-Plan 63a)

Lfd. Nr.		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
1	Straßen	394	x	1	=	394
1	Überbaubare Grundstücksfläche mit Versickerung	790	x	1	=	790
16	Hausgärten	1842	x	3	=	5526
	öffentliche Grünfläche (-Durchschnitt)	750	x	4	=	3000
24	Pflanzfläche	0	x	5	=	0
	Summe Plan	3776				9710
14	pro angefangene 200 qm sonstiger nicht überbaubarer Grundstücks-fläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen					
	9 Stk.a´30qm	270	x	4	=	1080
				Summe Plan		10790
				Summe Ist		12064
				Differenz		-1274

Es verbleibt eine Differenz bei der Bewertung Ist - Zustand / Planungszustand(s. o.) von 1274 Punkten.
Der Planungsanlaß geht nach Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Rang vor.
Zum Ausgleich der verbleibenden Differenz werden die unter 3. beschriebenen Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

3. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Ort der Ersatzmaßnahmen

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:
Es ist eine Differenz von 1274 Punkten auszugleichen.
Im Ortsteil Messinghausen Flur 7 Flurstück 223 wird innerhalb der Ortslage am Bachlauf der Bieke auf ca. 25 Meter Länge eine Uferbefestigung aus Beton entfernt. Der Uferbereich wird angeböscht und mit Natursteinen unregelmäßig befestigt. Im Uferbereich werden standortgerechte Gehölze gepflanzt. Die natürliche potentielle Unterwasservegetation wird sich von selbst dort ansiedeln. Da diese Maßnahme einerseits ökologisch und dorfgestalterisch höchst sinnvoll ist aber andererseits über die Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises nur schwer erfaßt werden kann, werden die Kosten der Maßnahme in Biotoppunkte umgerechnet. Als Schlüssel wird ein Preis von 1,30 Euro pro Punkt vereinbart. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf 4552,39 Euro, so daß sich eine Biotoppunktzahl von 3502 ergibt.

Durch diese Maßnahme wird das Defizit von 1274 Punkten mehr als ausgeglichen. Die restlichen Punkte werden für eine andere Maßnahme verwendet.

Fazit:
Die Eingriff wird durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und durch die Ersatzmaßnahme in Messinghausen ökologisch ausgeglichen.

Brilon, den 26.02.2003

[Dipl.-Ing. Gernot Oswald]