

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Brilon-Scharfenberg 'Knochen'.

- - - - -

Der Rat der Stadt Brilon hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Scharfenberg 'Knochen' beschlossen.

Während des Aufstellungsverfahrens ist der Flächennutzungsplan der Stadt Brilon öffentlich ausgelegt sowie beschlossen worden.

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 8. Dezember 1981 verbindlich. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplanes 'Knochen' die Ausweisung einer Wohnbaufläche vor. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brilon entwickelt worden. Am 25. März 1982 hat der Rat der Stadt Brilon die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um im Ortsteil Brilon-Scharfenberg schnellstens Bauland für neue Einfamilienhäuser zur Verfügung zu stellen. Zwar gibt in rechtskräftigen Bebauungsplänen noch unbebaute Flächen, diese werden jedoch z. Zt. von den Eigentümern nicht zum Erwerb angeboten. Im Bereich des Bebauungsplanes 'Knochen' besitzt die Stadt Brilon sämtliche zur Bebauung vorgesehenen Flächen sowie die erforderlichen Verkehrsflächen. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird die Stadt hierdurch in die Lage versetzt, einen großen Teil der Nachfrage an Bauland zufriedenzustellen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt westlich der bisher bebauten Ortslage von Brilon-Scharfenberg. Durch die Lage im direkten Anschluß an die vorhandene Bebauung ist eine günstige fußläufige Verbindung zum Ortskern hin gegeben.

Die einzelnen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden wie folgt begründet:

1. Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend dem Flächennutzungsplan vorgesehen.
Der gesamte Bereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet ist gegenüber dem reinen Wohngebiet gewählt worden, damit auf den Grundstücken Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowohl als Hauptberuf wie auch 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 nicht störende Handwerksbetriebe niederlassen. Dieses wird insbesondere mit dem noch vorhandenen dörflichen Charakter des Ortsteiles Scharfenberg begründet.

2. Für das allgemeine Wohngebiet, in dem nur Einzelhäuser vorgesehen sind, sollen sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Vorhaben mit genutzten Dachgeschossen zulässig sein. Diese Vorhaben entsprechen der typischen hiesigen Siedlungsstruktur, die bestimmt wird, durch das Einfamilienhaus oder durch das Einfamilienhaus mit Anliegerwohnung. Diese Festsetzung gibt die Gewähr, daß die zukünftige Bebauung sich sowohl zur freien Landschaft hin wie auch in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingliedern läßt. Die teilweise vorgesehene zweigeschossige Bauweise als zulässige Höchstgrenze wurde gewählt, da im Bebauungsplangebiet unterschiedliche topographische Gegebenheiten vorhanden sind. Im gesamten Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen erheblich größer vorgesehen, als die für die zukünftigen Bauvorhaben 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.
3. Das gesamte Plangebiet soll über den Knotenpunkt an der K 4126 angeschlossen werden. Dieser Knoten ist bereits ausgebaut vorhanden und dient z. Zt. der Erschließung der Sportplatzanlage sowie des Friedhofes. Darüber hinaus wird der Verkehr zum Sondergebiet (Wochenendhausgebiet 'Waldbruch') über diese Straße abgewickelt. Da es erforderlich gehalten wird, von der Einmündung an der K 4126 bis zur Abzweigung in den Bereich des Bebauungsplanes einen Ausbau nach 'RAST' vorzunehmen, ist dieser Straßenabschnitt mit in den Bebauungsplan einbezogen worden. Diese Einbeziehung dient der Sicherheit des Verkehrsflusses von der K 4126 kommend. Die Verkehrsfläche zur Erschließung der Baugrundstücke ist als Mischverkehrsfläche geplant. Hierdurch soll eine langsame Fahrweise innerhalb des abgeschlossenen Bebauungsplangebietes erreicht werden. Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind im Straßenraum ausgewiesen. Darüber hinaus soll eine Durchgrünung der Erschließungsstraße durch die im Bebauungsplan festgesetzten zwingenden Anpflanzungen erfolgen.
4. Öffentliche Grünflächen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, da sowohl im Norden als auch im Westen und Süden das Bebauungsplangebiet an die freie Landschaft angrenzt und in unmittelbarer westlicher Nähe die Sportplatz- und Freizeitanlagen des Ortsteiles Brilon-Schaffenberg vorhanden sind. Darüber hinaus befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung eine größere öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz.

Die Einrichtung eines eigenen Kinderspielplatzes für dieses Bebauungsplangebiet wird aus den vorgenannten Gründen nicht für erforderlich gehalten.

5. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Leitungsrecht für eine geplante Kanalmaßnahme zur Entsorgung des Gebietes vorgesehen.
6. Der Bebauungsplan sieht Gestaltungsvorschriften vor. Durch die Gestaltungsvorschriften soll erreicht werden, daß die äußere Gebäudegestaltung sich in Form und Farbe der historischen Bauweise anpaßt.
7. Der Bebauungsplan wird Grundlage für die zusätzlichen Erschließungsanlagen sein. Da die Stadt Brilon im Besitz der gesamten Flächen im Plangebiet ist, ist beabsichtigt, unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Erschließung vorzunehmen.
8. Die Wasserversorgung wird durch die Stadt Brilon sichergestellt. Das vorhandene Leitungsnetz erlaubt es, daß die Erschließung des Gebietes direkt im Anschluß erfolgen kann. Dasgleiche trifft für die Abwasserversorgung zu. Die neu zu verlegenden Kanäle können direkt an das vorhandene Abwassernetz angeschlossen werden.
9. Die Stromversorgung wird durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen sichergestellt. Um dieses zu ermöglichen, ist im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes eine Versorgungsfläche für eine Umformerstation vorgesehen.
10. Um ein zügiges Erreichen des Ortskernes von dem Bebauungsplangebiet zu ermöglichen, ist im östlichen Teil des Bebauungsplanes eine Fußwegverbindung zur vorhandenen Stadtstraße vorgesehen. Durch die Anlegung dieses Fußweges wird der Knoten an der K 4126 vom Fußgängerverkehr weitgehend entlastet. Eine Fußwegverbindung ist ebenfalls im nordwestlichen Bereich vorgesehen. Dieser Fußweg dient dem Erreichen des Friedhofes sowie der dahinterliegenden Sportanlagen.

Brilon, den 23. April 1982

Der Bürgermeister

gez.

(Klaholz)