



STADT BRILON

67. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES, ÖSTLICHER BEREICH

ERWEITERUNG „UNTER DER TONNE“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind in rot gedruckt

Stand: 24.09.2003



Ingenieurgesellschaft

Gierse-Klauke mbH

Stiftscenter

59872 Meschede

INHALT

	Seite
1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung	3
2. Derzeitige und zukünftige Darstellung im Änderungsbereich	3
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4. Planinhalte	4
4.1 Geplante Nutzung	4
4.2 Erschließung	4
5. Auswirkungen der Planung	5
5.1 Belange der Nachbargemeinden	5
5.2 Immissionsschutz	5
5.3 Denkmalschutz	5
5.4 Altlasten, Kampfmittel	5
5.5 Lage in der Nähe ehemaliger Galmei-Abbaugebiete	6
5.6 Mit den Bauvorhaben verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich	6
5.7 Schutzgebietsausweisung nach der FFH-Richtlinie	7
5.8 Auswirkungen auf andere Planungen	7

1 ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN- ÄNDERUNG

Der Stadt Brilon liegt der Antrag einer privaten Grundstückerschließungs- und Vermarktungsgesellschaft vor, auf einer am östlichen Rand der Kernstadt gelegenen und zurzeit landwirtschaftlich genutzten, rund 2 ha großen Fläche Wohnbauflächen zu entwickeln. Auf den teilweise städtischen, aber sich zum größten Teil im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Grundstücken soll ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen, die vorwiegend von den Eigentümern und deren Familien selbst genutzt werden.

Da im Bereich der Kernstadt nach wie vor eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland besteht und städtische Grundstücke nicht mehr zur Verfügung stehen, ist es für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung erforderlich, den Bedarf durch planerische Vorgaben zu decken.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint eine mittel- bis langfristige und bedarfsgerechte Wohnbauflächenerweiterung im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet „Unter der Tonne“ sinnvoll. Darüber hinaus handelt es sich um einen Bereich, der durch die gute Zuordnung zum Stadtkern eine vorhandene bzw. einfach und wirtschaftlich realisierbare Erschließung, klare natürliche Grenzen im Süden und Osten und ggf. sogar langfristige Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden gekennzeichnet ist. Durch die Initiative des privaten Erschließungsträgers kann die Stadt Brilon Wohnbauland ohne langwierige Verhandlungen und zeitnah zur Verfügung stellen.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 24.09.2002 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bereich „Erweiterung Unter der Tonne“ zur Bereitstellung von Wohnbauland zu ändern und einen Bebauungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) aufzustellen.

2 DERZEITIGE UND ZUKÜNFTIGE DARSTELLUNG IM ÄNDERUNGSBEREICH

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon ist der betreffende Bereich, der zurzeit überwiegend durch Grünland geprägt ist, als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Diese Darstellung soll entsprechend der geplanten Nutzung in „Wohnbaufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert werden.

3 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei der Bezirksregierung Arnsberg landesplanerisch angefragt worden. Die Anpassung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG NW) wurde durch ein Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 17.09.2002, Aktenzeichen 62.1.8.1-7.3/2n/2002, bestätigt.

4 PLANINHALTE

4.1 GEPLANTE NUTZUNG

Gemäß dem Ziel der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes, eine baulich nutzbare Fläche zur Deckung des Wohnbedarfes für die einheimische Bevölkerung bereit zu stellen, sollen im Plangebiet Wohnbaugrundstücke entstehen.

4.2 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird über den vorhandenen Weg „Voßloh“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Über diese Straße, die im Zuge der Realisierung des Baugebietes ausgebaut werden soll, wird auch ein Teil der Grundstücke direkt erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes wird über eine zusätzliche ringförmige Erschließungsstraße erfolgen.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität wird im künftigen Baugebiet durch die vorhandenen Netze sicher gestellt.

Nach Abstimmung mit den Stadtwerken Brilon wird die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung durch Anschluss an das bereits vorhandene Mischsystem in der Straße „Voßloh“ erfolgen. Die Abwässer werden über das bestehende Ortsnetz der Kläranlage zugeführt. Die Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser bzw. eine ortsnahe Einleitung in einen Vorfluter im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist nach entsprechenden Untersuchungen im Plangebiet nicht möglich. Nähere Ausführungen hierzu enthält die Begründung zum Bebauungsplan.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein privates Abfallunternehmen im Auftrag der Stadt Brilon.

Nähere Aussagen zur Erschließung enthält der Bebauungsplan.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 BELANGE DER NACHBARGEMEINDEN

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes die Belange der Nachbargemeinden aus städtebaulicher Sicht nicht berührt werden.

5.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Eine sich unmittelbar östlich des Änderungsbereiches befindliche Boden- und Bauschuttdeponie ist nach Angaben des Betreibers mittlerweile verfüllt und stillgelegt worden. Mit der Anfahrt von Bodenaushub und Bauschutt einher gehende Immissionen sind deshalb nicht zu besorgen.

5.3 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Objekte bekannt. Auch angrenzend an das Plangebiet werden keine Belange des Denkmalschutzes durch die Planung beeinträchtigt.

5.4 ALTLASTEN, KAMPFMITTEL

Die Boden- und Bauschuttdeponie am östlichen Rand des Plangebietes ist Bestandteil des Verzeichnisses der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises. Um auszuschließen, dass Verunreinigungen des Untergrundes und des Grundwassers bis ins Plangebiet hineinreichen, wurde ein Sachverständiger hinzu gezogen. Nach Aussagen des Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, ist eine Beeinflussung der Wohnbebauung durch die Deponie (z.B. durch Deponiegase) bereits aufgrund der Entfernung des Deponiekörpers zur Baugebietsgrenze von ca. 150 m nicht gegeben. Darüber hinaus bestehen keine Verbindungen vom Deponiekörper zum Baugebiet über ggf. offene Stollen.

Grundsätzlich ist im Bereich der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln zu rechnen.

5.5 LAGE IN DER NÄHE EHEMALIGER GALMEI-ABBAUGEBIETE

Nach Angaben der Bezirksregierung Amsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, liegt das Plangebiet über dem auf Galmei, Blei-, Kupfer, Zinkerz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Briloner Galmei Distrikt“. Wie der bei der Bezirksregierung vorliegenden „Karte der Tagesbrüche und des oberflächennahen Bergbaus“ (M. 1:5000) zu entnehmen ist, hat im Umfeld des Plangebietes oberflächennaher Bergbau stattgefunden. Im Süden des Plangebietes befindet sich das ehemalige Bergwerk „Tonne“. Allerdings kann seitens der Bezirksregierung keine weitere Aussage über Lage und Ausdehnung des Bergbaus getroffen werden. Der ehemalige Bergwerksbetreiber konnte nicht ermittelt werden. Entsprechend wurde die Empfehlung ausgesprochen, den Rat eines Sachverständigen einzuholen, ob und wie weit im Bereich des Plangebietes einwirkungsrelevanter Bergbau stattgefunden hat.

Recherchen und Analysen des privaten Bauträgers auf Grundlage von Informationen des Geologischen Dienstes NRW in Krefeld, der Bezirksregierung Amsberg, des Bergamtes in Recklinghausen sowie von Aussagen eines privaten Höhlenforschers, der sich als Heimatforscher insbesondere im Bereich des Briloner Bergbaus hervorgetan hat, lassen den Schluss zu, dass im geplanten Baugebiet „Erweiterung Unter der Tonne“ keine Abbautätigkeit stattgefunden hat. Die abschließende Stellungnahme eines zusätzlich hinzu gezogenen Sachverständigen bestätigt dies: Nach weiteren Untersuchungen und einer Grubenbildeinsichtnahme kommt das Ingenieurbüro Erdbaulabor Dr. F. Krause zu dem Ergebnis, dass Pingen und Schächte sowie abbauwürdige Erzgänge im geplanten Baugebiet nicht vorhanden sind. Da der Massenkalk im geplanten Baugebiet weder durch Bergbau noch durch tektonisch stark gestörte Bereiche geprägt sei, könne das Risiko eines Schadens an den Neubauten durch entsprechende Beeinträchtigungen praktisch vollständig ausgeschlossen werden.

5.6 MIT DEN BAUVORHABEN VERBUNDENE EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UND DEREN AUSGLEICH

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 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 Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden

Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

Ein Verzicht auf die Ausweisung zusätzlichen Wohnbaulandes und eine damit einhergehende Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist aufgrund des Bedarfes an Wohnbauland in der Stadt Brilon nicht möglich.

Aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Plangebietes werden die mit der Realisierung der Wohnnutzung einhergehenden Eingriffe vergleichsweise gering ausfallen: Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde des HSK liegt die angedachte Wohnbauflächenerweiterung in einem Bereich, der durch die gute Zuordnung zum Stadtkern, die vorhandene Erschließung und den unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnbebauung, das Fehlen von besonders schutzbedürftigen Kleinstrukturen / Sonderstandorten, die langfristig klaren „natürlichen“ Grenzen im Süden und Osten und sogar Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden gekennzeichnet ist. Insofern stellt sich die überwiegend von Grünland geprägte Fläche als „landschaftlich unproblematisch“ dar.

Aus diesen Gründen werden die Belange von Natur und Landschaft nach Abwägung aller Faktoren untereinander und gegeneinander als nachrangig eingestuft.

Damit wird eine Kompensation unvermeidbarer Eingriffe erforderlich. Eine Bewertung der mit der Planung einhergehenden Eingriffe und entsprechende Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung vorgenommen.

5.7 SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNG NACH DER FFH-RICHTLINIE

Bereits in einem frühen Planungsstadium wurde seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises (ULB HSK) auf die Nähe des FFH-Gebietes „Briloner Kalkkuppen“ und gegebenenfalls erforderliche Prüfungen hingewiesen. Im Rahmen des laufenden Verfahrens wurde das Büro für Landschaftsökologie & Umweltplanung, Hamm, beauftragt, eine Voruntersuchung zur FFH-Verträglichkeit des Bauvorhabens durchzuführen, deren Ergebnisse diesem Erläuterungsbericht als Anhang bei liegen. Die Voruntersuchung führt zu dem Ergebnis, dass der Erhaltungszustand des FFH-Gebietes auch nach der Durchführung des Vorhabens stabil bleibt. Es ist davon auszugehen, dass die Aussichten, den Erhaltungszustand in Zukunft zu verbessern, nicht beeinträchtigt werden. Das Entwicklungspotenzial bleibt somit gewährt.

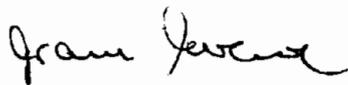
5.8 AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE PLANUNGEN

Andere Planungen werden durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon nicht berührt.

Aufgestellt:

Brilon, den 24.09.2003

Der Bürgermeister



FRANZ SCHREWE

Erarbeitet durch:

Dipl.-Ing. Christina Sondermann

Meschede, im Juni 2003



**Ingenieurgesellschaft
Gierse-Klauke mbH**

Stiftscenter

59872 Meschede

Dipl.-Ing. Michael Gierse