

## B e g r ü n d u n g (Satzungsbegründung)

zum Bebauungsplan Brilon-Wülfte Nr. 3 'Unter der Schule'

### Aufstellungsbeschluß - Rechtsgrundlage

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 17. 12. 1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Wülfte Nr. 3 'Unter der Schule' im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB beschlossen.

### Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Brilon-Wülfte. Es wird im Nordosten durch den südlich des Jugendheimes verlaufenden Wirtschaftsweg 'Zur Immenhütte' und im Süden durch die BRI 22 begrenzt. Die westliche Plangebietsgrenze verläuft in einer Bautiefe westlich einer gedachten direkten Verbindung der BRI 22 mit der westlich des Jugendheims verlaufenden Straße.

### Bisherige Nutzung - bestehende Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Der überwiegende Teil dieses Gebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Wiesengelände). Lediglich im südwestlichen Planbereich ist an der BRI 22 ansatzweise Bebauung vorhanden.

Planungsrechtliche Festsetzungen bestehen im überwiegenden Teil in diesem Gebiet bisher nicht, so daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets (eine Bautiefe entlang der BRI 22) erfolgt eine Teilüberplanung des seit dem 03. Juli 1967 rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Wülfte Nr. 1 "Am Bulster".

### Planungsgrund - Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Wülfte Nr. 3 'Unter der Schule' sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Wülfte weitere Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

In Brilon-Wülfte stehen aufgrund der fortgeschrittenen Bebauung z.Zt. kaum noch Bauplätze, die unmittelbar einer Bebauung zugeführt werden können, zur Verfügung. Zwar bestehen im südlichen Bereich des Ortsteiles Wülfte noch beträchtliche Baulücken entlang der BRI 22, die sich jedoch ausnahmslos in Privatbesitz befinden und als Wirtschaftsflächen landwirtschaftlicher Betriebe genutzt werden. Das nunmehr überplante Gebiet befindet sich weitgehend im Besitz der Stadt Brilon und kann daher nach entsprechender Erschließung als preiswertes Baugelände zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus liegen der Stadt Brilon für diesen Bereich bereits seit Jahren mehrere Bauvorfragen vor.

Da insbesondere für die jüngere Bevölkerung auch zukünftig eine ausreichende Zahl von Baumöglichkeiten geschaffen werden soll, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geboten. Die Dimensionierung des Bebauungsplanes steht in angemessenem Verhältnis zur Gesamtgröße des Ortsteiles Brilon-Wülfte und ist geeignet, den Bedarf an Baugrundstücken auf Jahre hinaus zu decken.

Mit dem Bebauungsplan Brilon-Wülfte Nr. 3 'Unter der Schule' kann eine sinnvolle städtebauliche Verdichtung der in Wülfte stark zergliederten Ortslage erfolgen. Im südwestlichen Bereich von Wülfte ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden, die sich vom überwiegend landwirtschaftlich geprägten nördlichen Ortskern deutlich abhebt. Da die Landwirtschaft auch in Zukunft im Ortsteil Wülfte einen hohen Stellenwert besitzen wird, könnte eine verstärkte Wohnbebauung im nördlichen Bereich zu Immissionskonflikten mit den dort ansässigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben führen. Dies kann im Bereich der neu überplanten Fläche vermieden werden.

#### Bodenschutz - Naturschutz

Durch den Bebauungsplan Brilon-Wülfte Nr. 3 'Unter der Schule' erfolgt eine geringfügige bauliche Erweiterung des Ortsteiles Brilon-Wülfte.

Der südöstliche Teil des Plangebietes ist bereits teilweise einer Bebauung zugeführt worden. Im übrigen Bereich wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes eine weitere Flächenversiegelung erfolgen, die jedoch unter Abwägung der Bereitstellung von zusätzlichen Baugrundstücken und der in diesem Gebiet existierenden Flora und Fauna (Wiesengelände) vertretbar ist. Da der in der Talsenke verlaufende kleine Bach auch in Zukunft als offener Wasserlauf erhalten bleibt, werden landschaftlich oder biologisch bedeutsame Areale durch diesen Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

#### Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Ausweisung 'Allgemeines Wohngebiet' ist gewählt worden, da in diesem Gebiet auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zugelassen werden sollen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,8 entsprechend den zulässigen Höchstgrenzen der BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 (Höchstzahl) beschränkt. Es gilt die offene Bauweise, bei der sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind. Garagen können sowohl innerhalb, als auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet

werden. Aus verkehrstechnischen Gründen muß ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Bei Parallelaufstellung der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Grünstreifen von mind. 1,50 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten. Im gesamten Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen erheblich größer ausgewiesen, als sie für die zukünftigen Bauvorhaben benötigt werden. Hierdurch ist gewährleistet, daß auf den einzelnen Baugrundstücken für zukünftige Vorhaben sowohl für den Standort, als auch in der Ausdehnung, ausreichende Spielräume vorhanden sind.

Diese Festsetzungen entsprechen im wesentlichen denen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes Brilon-Wülfte Nr. 1 'Am Bulster' und werden zu einem weitgehend geschlossenem Ortsbild im westlichen Teil von Wülfte führen.

Im Planbereich sind mehrere mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen, die für eine ordnungsgemäße Entwässerung dieses Gebietes unerläßlich sind.

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich an der Straße "Am Bulster" eine Ortsnetzstation der VEW, die bei einer Bebauung des südlich gelegenen Grundstücks versetzt werden muß. Eine Ersatzfläche für diese Versorgungsstation ist in ca. 15 m Entfernung an der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

An Gestaltungsvorschriften wird ein geneigtes Dach mit einer Neigung zwischen 25 und 50° festgesetzt. Bei einer eingeschossigen Bauweise sind Drempe bis max. 0,6 m zulässig. Darüber hinaus können Dachgauben bis max. 1/3 der Dachlänge errichtet werden. Diese Gestaltungsvorschriften räumen den Architekten und Bauherren einen größeren Gestaltungsfreiraum ein, als dies im angrenzenden Bebauungsplan Brilon-Wülfte Nr. 1 'Am Bulster' derzeit der Fall ist, stellen aber sicher, daß sich die äußere Gestaltung auf ein gewisses städtebauliches Bild einpendelt.

#### Erschließung

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist durch eine Wirtschaftsweg bereits verkehrsmäßig erschlossen. Da jedoch damit zu rechnen ist, daß diese Straße auch vom Anliegerverkehr der Straße 'Am Bulster' genutzt werden wird, ist ein verkehrsgerechter Ausbau auf einer Breite von 6,50 m erforderlich. Der südwestliche Teil des Plangebietes wird durch einen zusätzlichen Wendestich eine ordnungsgemäße verkehrsmäßige Erschließung erhalten. Da diese Mischverkehrsfläche lediglich dem Anliegerverkehr und dem Viehtrieb dienen soll, wird eine Straßenbreite von 5,5 m für ausreichend gehalten.

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebietes wird über eine entsprechende Erweiterung der im Bereich der BRI 22 und der Straße 'Am Bulster' bereits bestehenden Leitungsnetze des städt. Wasserwerkes und der VEW sichergestellt.

Eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer ist im Ortsteil Brilon-Wülfte derzeit problematisch, da dort keine Kläranlage bzw. ein Anschluß an eine Sammelkläranlage existiert. Z.Zt. werden in Brilon-Wülfte Drei-

kammer-Klärgruben bzw. provisorische Kleinkläranlagen betrieben. Um eine Verbesserung dieser Mißstände zu erreichen, werden seitens der Stadt Brilon im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes verstärkt Anstrengungen unternommen, um eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Entsprechende Planungen sind bereits angelaufen, mit deren Realisierung im Jahre 1993 zu rechnen ist.

Es ist vorgesehen, die Abwässer des Ortsteiles Brilon-Wülfe zur Zentralkläranlage des Ruhrverbandes in Brilon abzupumpen. Die Abwasserproblematik führt dazu, daß auch heute bereits jedes Bauvorhaben im Ortsteil Brilon-Wülfe, insbesondere unter dem Aspekt einer schadlosen Abwasserbeseitigung zu beurteilen ist. Dies erfolgt in jedem Fall in Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden. Bauvorhaben im Plangebiet können, solange die Zentralentwässerung zur Kläranlage des Ruhrverbandes in Brilon nicht sichergestellt ist, nur bei Errichtung einer abflußlosen Grube für die anfallenden Schmutzwasser und deren regelmäßiger Entsorgung in der Ruhrverbandskläranlage in Brilon erfolgen. Dies kann aber in jedem Fall lediglich eine Behelfslösung darstellen, da die derzeit bestehenden Mißstände umgehend abgestellt werden müssen. Eine flächige Bebauung des Plangebietes kann erst erfolgen, wenn die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Ortsteil Brilon-Wülfe sichergestellt ist. Die Entsorgungsfrage wird in der Zwischenzeit bei Einzelvorhaben entscheidungsrelevant sein.

Die erforderlichen Abwasserkanäle im Plangebiet werden im Rahmen des Gesamtentwässerungskonzeptes für den Ortsteil Brilon-Wülfe erstellt werden.

#### Kosten

Für die Erschließung des Plangebiets werden folgende Kosten veranschlagt:

Grunderwerb	-
Straßenbau	250.000,00 DM
Beleuchtung	18.000,00 DM
Kanalisation	45.000,00 DM

Die Kosten für die Kanalisationsanlagen können noch nicht näher spezifiziert werden, da das Gesamtentwässerungskonzept für den Ortsteil Brilon-Wülfe derzeit erst entwickelt wird.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden durch diesen Bebauungsplanes nicht berührt.

#### Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturge-

schichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen) in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Brilon, den 07. 11. 1989

Der Bürgermeister:



( H ü l s h o f f )