



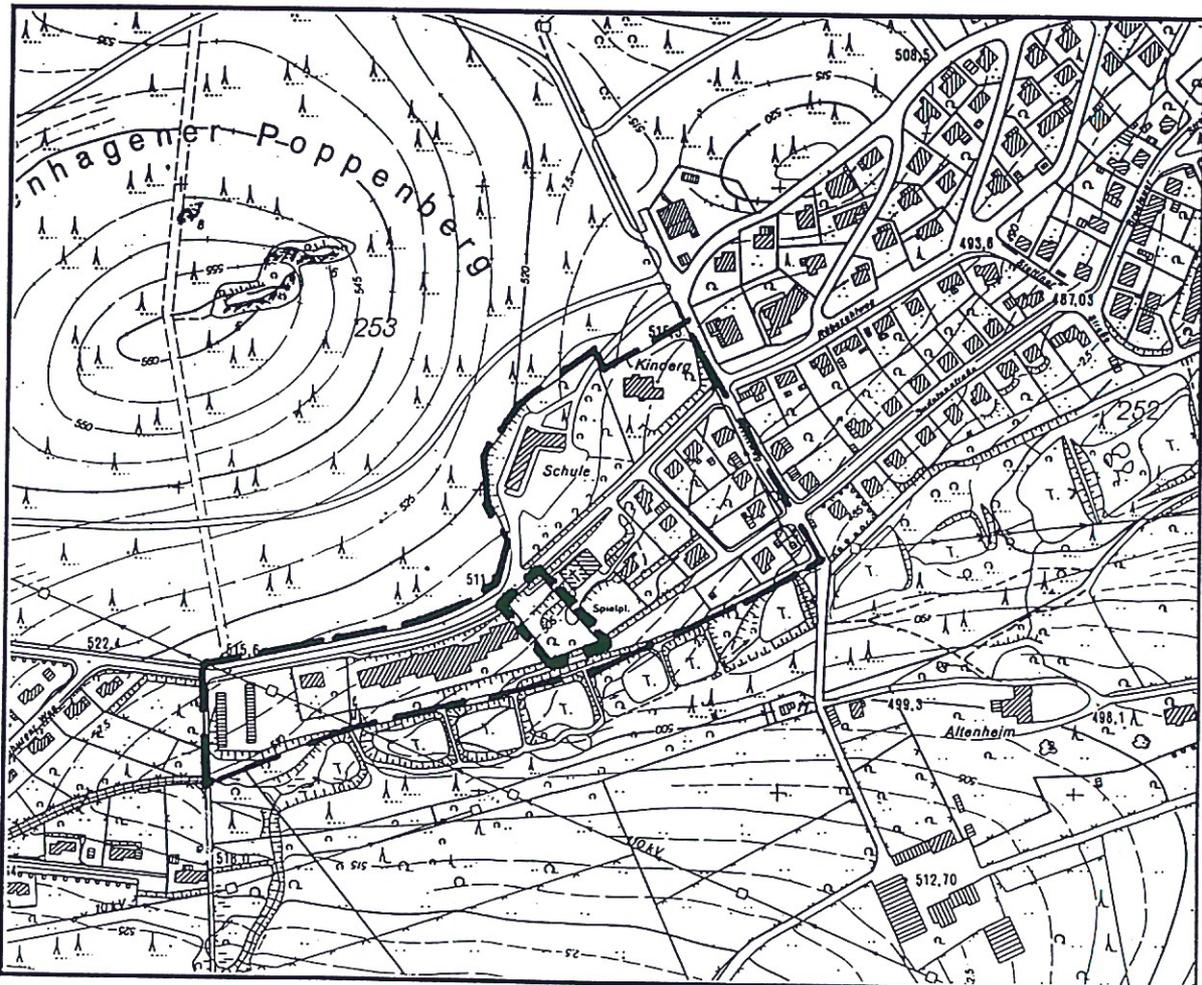
Stadt Brilon

29.04.1999



Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplans Brilon-Stadt
Nr. 73 (Kurgebiet) "Forellenpark"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Verfahrensstand: 1. öffentliche Auslegung

Inhaltsübersicht

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 73 (Kurgebiet)
"Forellenpark"

1. Überblick
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Vorgaben der Bauleitplanung
5. Planinhalt und Festsetzungen
6. Grünordnung
7. Erschließung
8. Ver- und Entsorgung, Altlasten
9. Immissionsschutz
10. Bodenordnung
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege
12. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

1. Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt und 16 Ortslagen verteilen. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11.05.1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen und liegt in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur.

Die Ortslage Gudenhagen-Petersborn hatte am 31.12.1998 1.042 Einwohner und liegt etwa 3 km südlich der Kernstadt Brilon. Der aus zwei Siedlungen zusammengewachsene Ort wird landschaftlich durch Ausläufer des Rothaargebirges geprägt.

Der Ort ist durch die vorbeiführende B 251 an die Hauptverkehrsachse Rüthen-Brilon-Willingen-Korbach angeschlossen. Die von der B 251 abzweigende Bundesstraße (B 7) und die Landstraße (L 713) verbinden Gudenhagen-Petersborn mit der Verkehrsachse Brilon-Marsberg. Von Petersborn aus führt die Gemeindestraße BRI 46 zur nördlich von Gudenhagen gelegenen Abzweigung der B 7 von der B 251.

Die an Gudenhagen vorbeiführende Bahnlinie Brilon-Wald/Brilon dient dem reinen Güterverkehr. Der Haltepunkt Gudenhagen ist aufgelöst worden. Anschluß an die durch das Hoppecketal verlaufende Obere Ruhrtalbahn hat Gudenhagen-Petersborn über Brilon-Wald.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der seit dem 28.04.1989 rechtskräftige Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 73 (Kurgebiet) "Forellenspark" ist westlich des Siedlungsbereiches Gudenhagen gelegen. Das Bebauungsplangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen der Stadt Brilon am 16.12.1998 beschlossene Änderung betrifft das am Rübezahlweg gelegene unbebaute Grundstück Gemarkung Brilon, Flur 20, Flurstück 690. Westlich des Grundstücks schließt sich die Wohnanlage "Forellenspark" an, für die im o.g. Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt ist. Im Osten grenzt das Grundstück an einen als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzten Bereich, auf dem die evangelische Kirche und ein Spielplatz gelegen sind. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 1.614 qm.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 73 (Kurgebiet) "Forellenspark" als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt, wird aber als solche nicht genutzt. Für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung und aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken in der Bevölkerung soll der in Frage stehende Bereich in die vorhandene, benachbarte Wohnbaunutzung integriert werden. Die Voraussetzungen dafür können nur durch eine Änderung des Bebauungsplans Brilon - Stadt Nr. 73 "Kurgebiet" (Bereich Forellenspark) geschaffen werden. Da die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden, wird seitens der Stadt Brilon das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB angestrebt.

4. Vorgaben der Bauleitplanung

Bei der Änderung handelt es sich um die Ausweisung eines Baugrundstückes, welches voll erschlossen ist. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon ist der Änderungsbereich als W - Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher kann die 1. vereinfachte Änderung des o.g. Bebauungsplans als aus der vorbereitenden und der genehmigten Bauleitplanung entwickelt angesehen werden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Der Änderungsbereich soll unter Aufhebung der Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf" als allgemeines Wohngebiet -WA- gemäß §§ 1 und 4 BauNVO mit eingeschränkter Nutzung (gem. Kurortverordnung NW (KOVO) ausgewiesen werden. Im Hinblick auf die Bedürfnisse des Fremdenverkehrs im Ortsteil Gudenhagen-Petersborn sollen Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig sein. Als weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden lediglich "Gartenbaubetriebe" und "Anlagen für Verwaltungen" zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Höchstgrenze beibehalten. Ansonsten bleibt der Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 73 (Kurgebiet) "Forellentpark" in seiner jetzigen Fassung bestehen.

6. Grünordnung

Der gesamte Bebauungsplanbereich ist bis auf den Änderungsbereich nahezu vollständig bebaut und begrünt. Nach § 1a BauGB i.V.m. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auch bei der Änderung von Bauleitplänen über die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Umweltverträglichkeit für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen untergeordneten Teil des gesamten Bebauungsplanes. Da das Grundstück bereits zum jetzigen Zeitpunkt bebaubar ist und nur eine Änderung hinsichtlich der Nutzungsart erfolgt, werden die Belange von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt. Von zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Änderungsbereich kann daher abgesehen werden.

7. Erschließung

Die Erschließung des o.g. Grundstücks ist über die ausgebaute Straße "Rübezahlweg" gesichert.

8. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser- und Abwasseranlagen ist bereits durch die verlegten Leitungen der Stadtwerke Brilon gesichert.

***)** Zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB an der südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches zur Parzelle Gemarkung Brilon, Flur 20, Flurstück Nr. 998 ein Leitungsrecht von 3 m Breite zugunsten der Stadtwerke Brilon festgesetzt.

Das Niederschlagswasser von Grundstücken ist nach § 51 a Landeswassergesetz (Beseitigung von Niederschlagswasser) "... vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist".

Eine Verrieselung, Versickerung oder Speicherung des Niederschlagswassers ist an geeigneter Stelle zulässig, jedoch wird aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes keine Untersuchung über die Wasserdurchlässigkeit des Bodens durchgeführt. Geplante Maßnahmen der Grundstückseigentümer sind nur in Abstimmung mit den Stadtwerken Brilon vorzunehmen.

Die im Änderungsbereich geringfügig anfallenden Abwässer sollen wie beim rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen und installiert im Mischsystem über den Sammler der KÄranlage Pulvermühle zugeführt werden.

Die Versorgung der Haushalte mit elektrischer Energie durch die VEW und mit Kommunikationsleitungen durch die TELEKOM AG ist sichergestellt. Die differenzierte Abfallbeseitigung ist durch separate Satzung der Stadt Brilon geregelt und erfolgt durch eine private Unternehmung im Auftrag der Stadt Brilon. Altlasten im Änderungsbereich sind nicht bekannt und nicht zu vermuten.

9. Immissionsschutz

Im Änderungsbereich sind keine Lärmbelastigungen vorhanden oder zu erwarten, die die zulässigen Werte überschreiten werden.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler 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 Denkmalbehörde (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 den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

12. 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. 02931/82-2139; Telefax 02931/822520) zu verständigen.

Aufgestellt: Brilon, den 29.04.1999

Der Stadtdirektor


[Schüle]

*) Roteintragung entsprechend dem Satzungsbeschuß