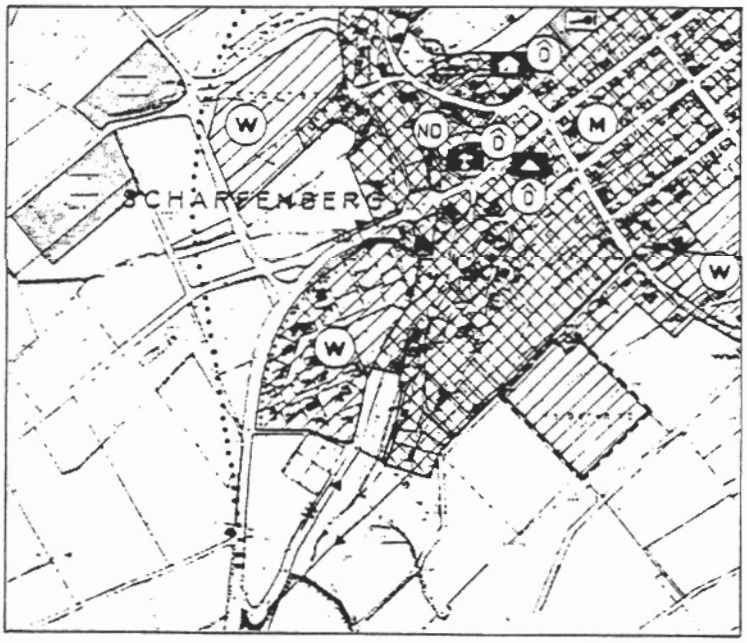
BEGRÜNDUNG

STADT BRILON

BEBAUUNGSPLAN
Brilon - Scharfenberg Nr. 8
"Kälberkamp"



Dipl.-Ing. H.G. Bingener
- Beratender Ingenieur -
59872 Meschede

Stadt Brilon
Bebauungsplan Brilon-Scharfenberg Nr. 8 "Kälberkamp"
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

I N H A L T

1. Vorbemerkung

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Vorgaben der Bauleitplanung

4. Ziele und Zwecke der Planung

5. Planinhalt und Festsetzungen

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7. Grünordnung

8. Denkmalpflege

9. Immissionsschutz

10. Bodenordnung

1. Vorbemerkung

Scharfenberg liegt ca. 6 km nordwestlich der Kernstadt Brilon im Tal der Bermecke. Durch Scharfenberg verläuft die K 57, die die B 516 im Möhnetal mit der B 7 bei Altenbüren verbindet. Im Ort zweigt die K 59 ab. Sie verbindet Scharfenberg mit der Kernstadt Brilon.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet schließt sich südwestlich an die vorhandene Bebauung an der Straße "Kälberkamp" an. Die südwestliche Grenze bildet ein vorhandener Wirtschaftsweg. Die nordöstliche Grenze ist identisch mit der vorhandenen Parzellengrenze zu den Flurstücken 73 und 250.

Das Plangebiet soll von der vorhandenen Straße "Kälberkamp" aus erschlossen werden. Die Größe des zu überplanenden Gebietes beträgt rd. 1,7 ha.

Das Plangebiet hat eine Länge von rd. 120 m und eine Breite von rd. 150 m. Die Höhenlage beträgt ca. 445 m ü. N.N. im Norden und steigt nach Süden bis auf 475 m ü. N.N. an.

Die künftigen Baugebietsflächen sind bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

3. Vorgaben der Bauleitplanung

Scharfenberg ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich ohne wesentliche Veränderung der Siedlungsstruktur dargestellt.
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon -Stadtteil Scharfenberg- als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Scharfenberg hat 1.410 Einwohner. Die gute Arbeitslage im Ort und die gute Verkehrsanbindung zum Industriegebiet Brilon lassen künftig eine steigende Einwohnerzahl erwarten.

Die Siedlungsentwicklung in Scharfenberg hat sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren.

Die bauliche Entwicklung in den festgesetzten Wohnbauflächen ist weitgehend abgeschlossen. Weitere Flächen sind nicht verfügbar.

Durch die überproportional gestiegene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt allgemein, und um die städtebauliche Entwicklung steuern zu können, hat der Rat der Stadt Brilon die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen.
Der Bebauungsplan soll zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs unter Anwendung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) aufgestellt werden.

Die Grünflächenausweisungen und die Freiflächen der Infrastrukturierungen haben neben den stadträumlichen Funktionen insbesondere ökologische Funktionen und dienen dabei auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.
Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebiets.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Plangebietes wird entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung generell allgemeines Wohngebiet - WA - nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieser Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Ausnahmsweise sollen Beherberbergungsbetriebe zugelassen werden, um im Hinblick auf die Bedürfnisse des Fremdenverkehrs im Stadtteil Scharfenberg Einrichtungen zulassen zu können, die von § 13 BauNVO nicht mehr gedeckt sind. Weitere Ausnahmen werden wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer Verkehrsbedeutung nicht zugelassen.

Im WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 angesetzt, um eine angemessene Ausnutzung des Grund und Boden zu gewährleisten.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 begrenzt. Im WA ist analog zu der angrenzenden Bebauung die Zahl der Vollgeschosse auf maximal I festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschoßflächen die Flächen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzuberechnen.
Diese Festsetzung soll die ortsübliche Bauweise unterstützen.
Die Höhen der baulichen Anlagen werden darüber hinaus durch die Wandhöhe und die Firsthöhe begrenzt.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die Bauweise generell als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Mit dieser Festsetzung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer ortsüblichen ländlich orientierten Bebauung Rechnung getragen werden.
Die überbaubaren Flächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Erschließungsstraße "Kälberkamp" an das Straßennetz in Scharfenberg und somit auch an die überörtlichen Verkehrsadern K 57 und K 59 angeschlossen. Von der Straße "Kälberkamp" erschließt die Planstraße 1 das Baugebiet. Im Hauptknotenpunkt zweigt die Planstraße 2 ab. Die Planstraßen sind so ausgelegt, daß sie für eine mögliche weitere Erschließung des nordöstlich bzw. südwestlich gelegenen Bereiches Verwendung finden können. Die Planstraße 2 endet mit einem Wendehammer Typ III mit einem Wendekreisdurchmesser von 16,00 m. In den Wendehammer mündet ein Wohnweg, der der Erschließung der südlich gelegenen Grundstücke dient. Der vorhandene Wirtschaftsweg am südwestlichen Rand des Plangebietes soll erhalten bleiben und wassergebunden befestigt werden. Als Verbindung zwischen Wirtschaftsweg und Planstraße ist ein wassergebundener Fußweg in einer Breite von 3,00 m vorgesehen. Da es sich bei diesem Baugebiet um eine abgeschlossene Einheit handelt ist beabsichtigt, alle öffentlichen Straßen einer Mischnutzung (Verkehrsberuhigung) zuzuführen. Da das Anliegerparken primär auf den Baugrundstücken erfolgen soll, werden Festsetzungen für den ruhenden Verkehr nicht erforderlich. Es ist beabsichtigt, auf den Mischflächen des öffentlichen Verkehrsraumes einzelne Parkstände zu schaffen.

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird gesammelt und über das bestehende Ortsnetz und Verbindungssammler der Klärteichanlage des Ruhrverbandes zugeleitet.

Entsprechend § 51 a des Landeswassergesetzes von Nordrhein - Westfalen ist das Niederschlagswasser ortsnah zu beseitigen, entweder durch Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder durch eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer. Im Bebauungsplan "Kälberkamp" werden Flächen für Bepflanzung und Niederschlagswasserversickerung festgesetzt. Darüber hinaus ist jedoch eine restlose Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort wegen des vorhandenen starken Geländegefälles und der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Es ist deshalb beabsichtigt, das restliche Niederschlagswasser zu sammeln und über Rohrleitungen und offene Gerinne dem nördlich des Plangebietes im Abstand von rd. 150 m vorhandenen Klussiepen zuzuleiten.

Im Einmündungsbereich des Wohnweges in die Planstraße 2 und am Hauptknotenpunkt sind Mülltonnensammelstellen vorgesehen.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die VEW sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Verbundnetz des Verbandwasserwerkes "Weiße Frau".

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zu einer genehmigten Deponie verbracht soweit nicht Unternehmer Kippen benutzen, die nach § 4.2 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zum Massenausgleich im Baugebiet benutzt.
Altlasten sind nicht bekannt. Sie sind auch angesichts der bisherigen Nutzung (Landwirtschaft) nicht zu vermuten.

7. Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind Grünflächen angeordnet.
Die Grünflächen werden ergänzt durch das Verkehrsgrün innerhalb der beruhigten Flächen. Im einzelnen handelt es sich um die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Restflächen, die naturnah begrünt werden sollen.

7.2 Private Grünflächen

Der Bereich der vorhandenen unvollständigen und teilweise kranken Baumreihe soll als Grundstock dienen, um durch Ergänzung und Optimierung einen privaten Grünstreifen zu erhalten, der von Süd-West nach Nord-Ost das Baugebiet quert.

Darüber hinaus werden entlang des Wirtschaftsweges und der südöstlichen Plangebietsgrenze Flächen für Bepflanzung und Niederschlagswasserversickerung festgesetzt, sowie an der nordöstlichen Plangebietsgrenze Flächen mit einem Pflanzgebot.

7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die grundsätzliche Entscheidung über die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt. Im Hinblick auf den Bedarf an Wohnbauland ist der Verzicht auf eine Ausweisung nicht möglich. Durch die Bebauung des Plangebietes erfährt das Ortsbild eine organische Abrundung. Der Eingriff, soweit er durch öffentliche Verkehrsflächen geschieht, beschränkt sich auf die Planstraßen, die allesamt verkehrsberuhigt ausgebaut und ausgewiesen werden sollen. Zur Einbindung in die Landschaft werden zum einen öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die naturnah gestaltet werden sollen. Darüber hinaus werden auf privaten Flächen Pflanzgebote festgesetzt, die in unterschiedlichen Breiten die Übergänge zum Wald und der freien Landschaft verbessern sollen. Ferner wird festgesetzt, daß pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je 1 Laubbaum heimischer Art zu pflanzen ist. Als Anlage ist dieser Begründung ein Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht angefügt, der Bestandteil der Begründung ist und der die Ausgleichsberechnung zum geplanten Eingriff darlegt.

8. Denkmalpflege

Im Baugebiet 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750 FAX: 02761 - 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:
Brilon, den 10.02.97
Der Stadtdirektor

Stadt Brilon

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Bebauungsplan Brilon-Scharfenberg Nr. 8 "Kälberkamp"

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan dargestellt als W-Fläche

☒ Darstellung bleibt

☐ Änderung der _____-Fläche in _____-Fläche beabsichtigt/eingeleitet.

Die Planung dient

☒ der Erschließung eines neuen/Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes

☐ vorrangig der planungsrechtlichen Absicherung vorhandener Substanz

Betroffene Schutzgebiete/-objekte:

☒ keine ☐ NSG ☐ LSG ☐ ND ☐ LB

☐ Nr./Name _____/_____lt. Landschaftsplan (-entwurf)

☐ Name _____lt. Verordnung ☐ des RP ☐ des HSK

2. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort

☐ Ist-Zustand und Planungszustand unterscheiden sich nicht wesentlich; daher erscheint keine besondere Bewertung erforderlich

☒ Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes

☐ wurde/wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt, der alle weiteren Angaben enthält;

☒ wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen:

2.1 Ist-Zustand

Biotoptyp Listen-Nr.	vorh. Flächennutzung	Fläche (ha)	x	Wertfaktor	=	Wert
2	Wirtschaftsweg unbefestigt	0,0450	x	1	=	0,0450
10	Grünland in intensiver Nutzung	1,7480	x	4	=	6,9920
	Gesamt (ohne Bäume)	1,7930		Gesamt:		7,0370
14	Baumreihe (unterbrochen) 13 x 0,0030	0,0390	x	4	=	0,1560
	Gesamt					**7,1930**

2.2 Planungszustand bei Voll-Ausnutzung der Festsetzungen

Biotoptyp Listen-Nr.	gepl. Flächennutzung	Fläche (ha)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	Straßenflächen	0,1562	x	0	=	0,0000
1	Überbaubare Grundstücksflächen	0,3981	x	0	=	0,0000
2	Wirtschaftsweg (wassergebunden)	0,0450	x	1	=	0,0450
2	Fußweg (wassergebunden)	0,0081	x	1	=	0,0081
5	Versorgungsflächen (Schotterrasen)	0,0030	x	2	=	0,0060
16	Hausgärten	0,9125	x	3	=	2,7375
24	Pflanzstreifen (Neuanlage)	0,0463	x	6	=	0,2778
24	Flächen für Bepflanzung und Niederschlagswasserversickerung	0,1262	x	6	=	0,7572
33	Naturnahe private Grünfläche zur Optimierung u. Ergänzung der vorh. lückenhaften Baumreihe	0,0852	x	8	=	0,6816
33	Naturnahe öffentliche Grünanlagen (Neuanlage)	0,0124	x	8	=	0,0992
	Summe (ohne Bäume)	1,7930				4,5674

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:

14	Pro angefangene 200 m² sonstiger nicht überbaubarer Grundstücksflächen sind mind. 1 Laubbaum zu pflanzen (46 x 0,0030)	0,1380	x	4	=	0,5520
14	Zur Straßenraumgestaltung sind 25 Einzelbäume festgesetzt (25 x 0,0030)	0,0750	x	4	=	0,3000
	Gesamt:					**5,4194**

☐ Es verbleiben folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können:

☒ Differenz der Plangebietbewertung Ist-Zustand/Planungszustand (s.o.):

1,7736 Punkte

oder

☐ Konkrete Beschreibung der Beeinträchtigungen:

☒ Der Planungsanlaß geht nach Abwägung den Belangen von Natur und Landschaft im Rang vor.

☒ Ersatzmaßnahmen werden dennoch nicht für erforderlich gehalten;

Begründung:
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes von rd. 75 % erreicht.
Ein weiterer flächenmäßiger Ausgleich ist innerhalb der Plangebietsgrenzen planerisch nicht möglich ohne das Planungsziel zu gefährden.
Ersatzmaßnahmen außerhalb der Plangebietsgrenzen sind der Stadt Brilon zur Zeit ebenfalls nicht möglich, weil die erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf die angespannte Lage am Grundstücks- und Wohnungsmarkt wird deshalb festgestellt, daß auch im Sinne des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes der Planungsanlaß den Belangen von Natur und Landschaft im Rang vorgeht.

☐ Es sind die unter 3. beschriebenen Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

3. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Ort der Ersatzmaßnahmen

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:

Die Flächen sind:

☐ im Eigentum der Stadt

☐ zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Realisierung verfügbar

☐ noch nicht verfügbar

3.1 Ist-Zustand

Biotoptyp

Listen-Nr.	Geplante Flächennutzung	Fläche (m²) x Wertfaktor = Wert
	Gesamt:	**Gesamt:**

3.2 Planungszustand

Biotoptyp

Listen-Nr.	Geplante Flächennutzung	Fläche (m²) x Wertfaktor = Wert
	Gesamt:	**Gesamt:**

Differenz Planungszustand ./. Ist-Zustand: _____

☐ Der Gesamtwert des Planungszustandes übersteigt den des Ist-Zustandes größenordnungsmäßig um das Defizit am Eingriffsort (s.o.); die Gesamtbilanz ist daher ausgeglichen.

☐ Die geplanten Ersatzmaßnahmen werden für ausreichend gehalten, obwohl rechnerisch Defizite bestehen bleiben;
Begründung:

- - - - -

4. Sonstiges

(Z.B. Verweis auf durchgeführte Abstimmungsgespräche; Hinweis zur Umsetzung der Planung o.ä.

- - - - -

59872 Meschede-Eversberg, den 03.02.1997

Dipl.-Ing. H.-G. Bingener
* Beratender Ingenieur *
Ing.-Büro für Bauwesen
Alte Landstraße 36
59872 Meschede-Eversberg

INGENIEURKAMMER-BAU NORDRHEIN-WESTFALEN
BERATENDER INGENIEUR
100804