

*Verfahrensstand: 2. öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung
Fassung zum Satzungsbeschluß*

STADT BRILON



BEBAUUNGSPLAN Brilon - Thülen Nr. 3 "Spansfeld"



Stadt Brilon

Bebauungsplan Brilon-Thülen Nr. 3 "Spansfeld"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

INHALT

1. Vorbemerkung
2. Räumlicher Geltungsbereich
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 / Emissionsschutz
10. Bodenordnung

1. Vorbemerkung

Thülen liegt ca. 10 km nordöstlich der Kernstadt Brilon in einer Mulde der Briloner Hochfläche.

Die durch Thülen führende K 58 verbindet den Ort in nördlicher Richtung mit den Nachbarorten Nehden und Alme und der dortigen B 480. In südlicher Richtung führt die Kreisstraße zur B 7 und zum Nachbarort Rösenbeck.

Von der K 58 zweigt in der Ortsmitte die ebenfalls zur B 7 und weiter über die L 917 nach Hoppecke führende K 60 ab. Zwischen Nehden und Thülen münden die von Brilon kommende K 58 und die von Radlinghausen kommende K 60 auf die K 58.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet grenzt im Osten an die "Bruchhausener Straße " und im Norden an die vorhandene Bebauung der Straße "Spansfeld" an. Die südliche Grenze ist identisch mit der Parzellengrenze des Flurstückes 599 zu den Flurstücken 828 und 829. Das Plangebiet soll von der "Bruchhausener Straße" aus erschlossen werden. Die Größe des zu überplanenden Gebietes beträgt rd. 3,0 ha.

Das Plangebiet hat in Ost-West-Richtung eine max. Breite von 150 m und in Nord-Süd-Richtung eine max. Länge von 210 m. Das vorhandene Gelände steigt von rd. 439,00 m ü. NN im Norden bis auf rd. 447,00 m ü. NN im Süden.

Wegen der Rechtssicherheit sind die an der Straße "Bruchhausener Straße" gelegenen bebauten Grundstücke mit in das Plangebiet einbezogen worden.

Die übrigen Plangebietsflächen sind bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

3. Vorgaben der Bauleitplanung

Im Gebietsentwicklungsplan ist Thülen als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die Siedlungsentwicklung sollte sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon -Stadtteil Thülen- teilweise als Dorfgebiet -MD- und teilweise als Wohnbaufläche -WA- dargestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Thülen hat 1.021 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist seit 1945 stetig angestiegen. Die gute Verkehrsanbindung zum Industriegebiet Brilon läßt auch künftig eine steigende Einwohnerzahl erwarten. Dazu ist vermehrt festzustellen, daß als Nebenerwerb Fremdenverkehr und Ferienwohnungen entstehen. Durch die Schaffung neuer Bauflächen soll auch erreicht werden, daß die nachgeborenen Söhne und Töchter eine Möglichkeit erhalten im Ort zu verbleiben und Eigentum zu schaffen.

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

Um die allgemein gestiegene Nachfrage nach Baugrundstücken 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 Infrastrukturierung haben neben den ortsräumlichen 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 z.B. die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im östlichen Teil des Plangebietes wird entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung Dorfgebiet -MD- nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Dieser Bereich soll der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, dienen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen ausdrücklich nicht zugelassen werden. Die Grund-

flächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 angesetzt um einerseits eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden zu gewährleisten und andererseits einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegenzuwirken und um so die bereits vorhandene Bauweise widerzuspiegeln. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) wird auf 1,0 begrenzt. Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschosßflächen die Flächen in anderen Geschossen die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzuberechnen. Darüber hinaus werden die Höhen der baulichen Anlagen durch die Wandhöhe und die Firsthöhe begrenzt. Diese Festsetzung soll die ortsübliche Bauweise unterstützen.

Der übrige Teil des Plangebietes wird analog der Flächennutzungsplandarstellung generell als allgemeines Wohngebiet -WA- nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieser Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Ausnahmsweise sollen Beherbergungsbetriebe zugelassen werden um im Hinblick auf die Bedürfnisse des Fremdenverkehrs im Stadtteil Thülen 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 einerseits eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden zu gewährleisten und andererseits im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung eine übermäßige Verdichtung zu verhindern.

Die Geschosßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 begrenzt. Im -WA- ist die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschosßflächen die Flächen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzuberechnen.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Wandhöhe und die Firsthöhe begrenzt. Diese Festsetzung soll die ortsübliche Bauweise unterstützen.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die Bauweise generell als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser 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 Planstraße, die als Ring von der "Bruchhausener Straße" abzweigt und auch wieder auf die "Bruchhausener Straße" einmündet, erschlossen. Mit der "Bruchhausener Straße" als Kreisstraße wird das Baugebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Bei diesem Baugebiet handelt es sich um eine abgeschlossene Einheit. Es ist deshalb 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.

Die Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem. Das häusliche Abwasser wird gesammelt und über das bestehende Ortsnetz und die Verbindungssammler zur Kläranlage nach Alme zugeleitet.

Entsprechend § 51 a des Landeswassergesetzes von Nordrhein-Westfalen ist das Niederschlagswasser ortsnahe zu beseitigen, entweder durch Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder durch eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer. In diesem Bebauungsplan ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser der neu zu bebauenden Flächen und Straßen mit Hilfe von Versickerungsmulden, straßenbegleitende Mulden mit integrierten Rigolen und privaten Grünflächen für Bepflanzung und Versickerung schadlos zu beseitigen.

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 geneh-

mitigen Deponie verbracht, soweit nicht Unternehmer Kippen benutzen, die nach § 65 BauO NW genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zum Ausgleich im Baugebiet benutzt.

Altlasten sind nicht bekannt. Sie sind auch angesichts der bisherigen Nutzung (Landwirtschaft) nicht zu vermuten.

Der Planbereich liegt in der Zone III c des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Briloner Kalkmassiv". Bei der Planumsetzung sind die in der ordnungsbehördlichen Verordnung fixierten Auflagen und Bedingungen unbedingt zu beachten.

7. Grünordnung

7.1 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche und private Grünflächen angeordnet. Die Grünflächen werden ergänzt durch das Verkehrsgrün innerhalb der beruhigten Flächen. Im einzelnen handelt es sich um einen Kinderspielplatz, der ebenso wie die anderen Grünflächen, naturnah begrünt werden soll. Diese Flächen sollen neben der naturräumlichen Gliederung zwischen den Nutzungsarten auch der Regenrückhaltung und Versickerung der anliegenden Grundstücke dienen. Entlang der Straßen sind öffentliche Grünflächen als Mulden-Rigolen-Kombination ausgewiesen. Diese Flächen sollen sowohl das Niederschlagswasser, das auf den Straßen anfällt als auch das Niederschlagswasser der anliegenden Grundstücke, aufnehmen, schadlos versickern bzw. ableiten.

Für die Anlage von Versickerungsmulden werden an mehreren Stellen private Grünflächen angeordnet. Diese Grünflächen dürfen nicht bebaut werden. Das gilt sowohl für genehmigungsfreie als auch für genehmigungspflichtige Vorhaben. Mauern, Hecken und geschlossene Zäune sind nicht zulässig. Ebenso darf das Geländeprofil nicht verändert werden um die Funktion der Versickerungsmulden auf Dauer zu erhalten.

7.2 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 Plan-

straße, die verkehrsberuhigt ausgebaut und ausgewiesen werden soll. Zur Einbindung in die Landschaft werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die naturnah gestaltet werden sollen. Darüber hinaus werden private Grünflächen festgesetzt, die in unterschiedlichen Breiten die Übergänge zur 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 / Emissionsschutz

Im geplanten MD-Gebiet an der Bruchhausener Straße liegt die landwirtschaftliche Hofstelle Schlüter, auf der unter anderem geruchsemitternde Schweinehaltung betrieben wird.

Durch den Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen und die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, wird ein ausreichender Schutzabstand zur geplanten Wohnbebauung eingehalten. Durch diese Festsetzungen werden die berechtigten Interessen des Landwirts Schlüter ausreichend berücksichtigt, ohne

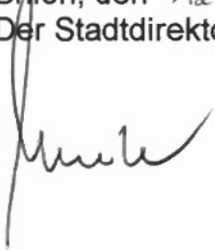
Entwicklungsmöglichkeiten nach eventueller Aufgabe der Landwirtschaft zu unterbinden.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Brilon, den 12.03.1997
Der Stadtdirektor

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Müller', written over the printed name 'Der Stadtdirektor'.

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER ERLÄUTERUNGSBERICHT zum Bebauungsplan Brilon-Thülen Nr. 3 "Spansfeld"

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
	<u>Austariert:</u> Bereits bebau-					
	te Flächen incl. Gärten	0,7710	x	0	=	0,0000
2	Wegeflächen unbefestigt	0,0350	x	1	=	0,0350
10	Grünland in intensiver					
	Nutzung	<u>2,1800</u>	x	4	=	<u>8,7200</u>
		2,9860				8,7550

2.2 Planungszustand bei Voll-Ausnutzung der Festsetzungen

Biotoptyp

Listen-Nr.	gepl. Flächennutzung	Fläche (ha)	x	Wertfaktor	=	Wert
	<u>Austariert:</u> Bereits bebaute Flächen incl. Gärten	0,7710	x	0	=	0,0000
3	Straßenflächen mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung	0,3185	x	1	=	0,3185
3	Überbaubare Grundstücksflächen mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung	0,3657	x	1	=	0,3657
4	Spielplatz	0,0875	x	2	=	0,1750
12	Hausgärten	0,8533	x	3	=	2,5599
14	Versickerungsmulden entlang Straßen	0,0640	x	4	=	0,2560
19	Private Pflanzstreifen und Grünanlagen (Neuanlage, Durchschnittswert)	0,3978	x	6	=	2,3868
22	Öffentliche naturnahe Grünanlagen	<u>0,1282</u> 2,9860	x	6	=	<u>0,7692</u> 6,8311

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

14	Pro angefangene 200 m ² sonstiger nicht überbaubarer Grundstücksflächen sind mind. 1 Laubbaum zu pflanzen (43 x 0,0030)	0,1290	x	4	=	0,5160
14	Zur Straßenraumgestaltung sind 17 Einzelbäume festgesetzt (17 x 0,0030)	0,0510	x	4	=	<u>0,2040</u>
				Gesamt:		7,5511

- ☐ Es verbleiben folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können:
- ☒ Differenz der Plangebietbewertung Ist-Zustand/Planungszustand (s.o.):
1,2039 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. 86 % 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

<u>Listen-Nr.</u>	<u>Geplante Flächennutzung</u>	<u>Fläche (m²) x Wertfaktor = Wert</u>
-------------------	--------------------------------	---

-----	-----	-----
-----	-----	-----

Gesamt:

Gesamt:

3.2 Planungszustand

Biotoptyp

<u>Listen-Nr.</u>	<u>Geplante Flächennutzung</u>	<u>Fläche (m²) x Wertfaktor = Wert</u>
-------------------	--------------------------------	---

-----	-----	-----
-----	-----	-----

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 03.03.1997

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

