

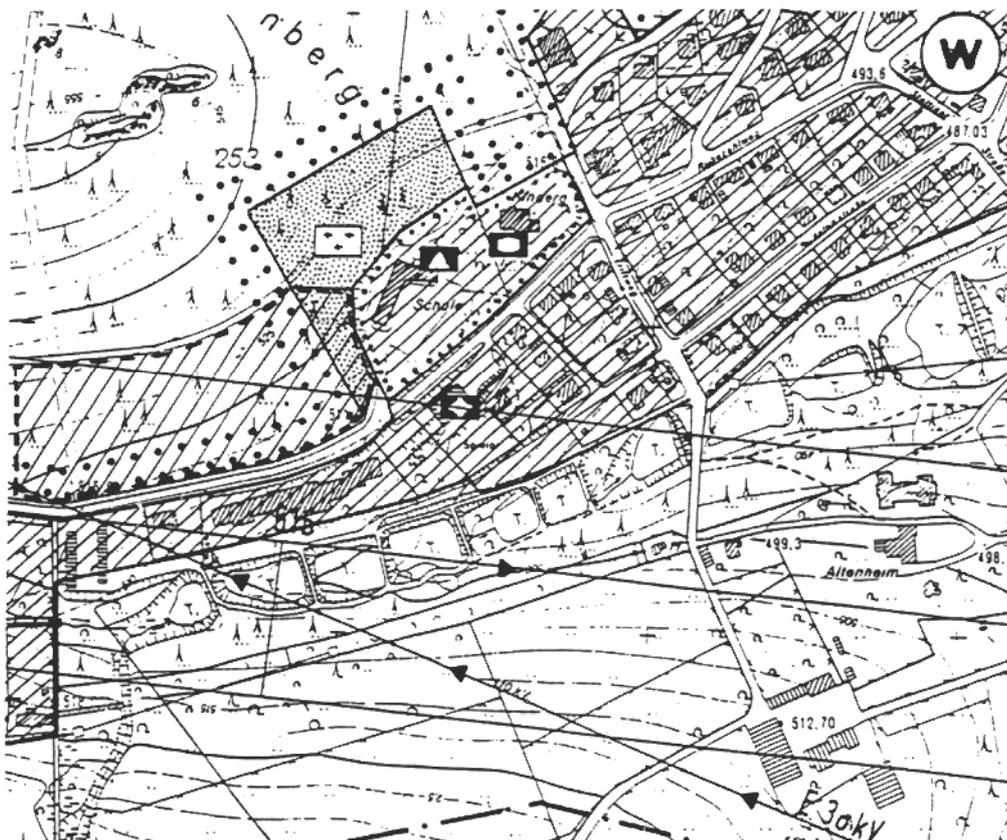
STADT BRILON



BEBAUUNGSPLAN

Brilon-Gudenhagen-Petersborn Nr. 1

"Am Gudenhagener Poppenberg"



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Maßstab 1 : 5.000

Stadt Brilon

Bebauungsplan Brilon-Gudenhagen-Petersborn Nr. 1

"Am Gudenhagener Poppenberg"

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. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln
10. Immissionsschutz / Emissionsschutz
11. Bodenordnung

1. Vorbemerkung

Der Stadtteil Gudenhagen-Petersborn liegt etwa 3 km südlich von 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 913) verbinden Gudenhagen-Petersborn mit der Verkehrsachse Brilon-Marsberg.

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 des Bebauungsplanes

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Weg zum ehemaligen Schulgebäude. Die westliche Abgrenzung liegt in einem Abstand von 30 m westlich parallel zur Flurgrenze zwischen Flur 64 und Flur 20. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Rübezahlweg und im Norden an einen vorhandenen Waldwirtschaftsweg.

Das Plangebiet hat in Ost-West-Richtung eine maximale Länge von 230 m und in Nord-Süd-Richtung eine maximale Breite von 105 m. Das vorhandene Gelände steigt von rd. 512,00 m ü. NN im Süd-Westen bis auf rd. 533,00 m ü. NN im Nord-Osten.

Die Plangebietsflächen sind bisher als Nadelwald genutzt.

3. Vorgaben der Bauleitplanung

In Gudenhagen-Petersborn soll sich die Siedlungsentwicklung am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren.

Für das Plangebiet wird im Parallelverfahren der wirksame Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche geändert.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Gudenhagen-Petersborn hatte am 01.01.1997 1.179 Einwohner. Obwohl die Bevölkerungszahlen stagnieren, ist Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen. Weiterhin entstehen als Nebenverwerb Fremdenverkehrsbetriebe und Ferienwohnungen.

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.

Wegen der allgemein gestiegenen Nachfrage nach Baugrundstücken und der angespannten 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 Infrastrukturerweiterung 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

Das Plangebiet 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 Gudenhagen-Petersborn 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 und Garagen 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 angestrebte Wohnnutzung eine übermäßige Verdichtung zu verhindern.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 begrenzt. Im -WA- ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden in diesem Plangebiet die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die städtebauliche Funktion und Eigenart des Stadtteils Gudenhagen-Petersborn erhalten bleibt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschößflächen 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 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 2 Planstraßen erschlossen. Diese Planstraßen werden schleifenförmig durch das Gebiet geführt und treffen im nordöstlichen Quartier in einer Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 16,00 m aufeinander.

Die Baugrundstücke sollen ausschließlich über die neu zu schaffenden Planstraßen erschlossen und angefahren werden.

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 Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird gesammelt und über das bestehende Ortsnetz und die Verbindungssammler der Kläranlage 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 ortsnaher Einleitung in ein Gewässer. In diesem Bebauungsplan ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser der neu zu bebauenden Flächen und Straßen in einem Regenwasserkanal zu sammeln und auf kürzestem Wege einem Vorfluter in etwa 80 m Entfernung zuzuleiten.

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 Aufschüttungen benutzen, die nach § 65 BauO NW genehmigungsfrei sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zum Ausgleich im Baugebiet benutzt.

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

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 im südöstlichen Quartier, einen Grüngürtel am östlichen Plangebietsrand sowie entlang des "Rübezahlweges" und eine Fläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Darüber hinaus wird für

private Flächen in unterschiedlicher Breite als Abgrenzung zur freien Landschaft ein Pflanzgebot festgesetzt.

Diese intensive Eingrünung soll auch dazu dienen, die in diesem Bereich vorhandene Amphibienwanderung so zu kanalisieren, daß die Amphibien jeweils durch den östlichen bzw. westlichen Grüngürtel zu ihren Laichplätzen gelangen können ohne zusätzliche Straßenüberquerungen hinnehmen zu müssen. Dazu ist es jedoch unerlässlich, daß zur Laichzeit am südlichen und nördlichen Plangebietsrand Amphibienführungs-zäune aufgestellt werden.

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 Planstraßen, die verkehrsberuhigt ausgebaut und ausgewiesen werden sollen. Zur Einbindung in die Landschaft werden öffentliche und private 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.

Aufgrund der Gespräche im Vorfeld ist festgelegt worden, daß als Ersatz für den durch die Realisierung wegfallenden Nadelwald ein Waldumwandlungsverfahren unumgänglich ist. Das dazu erforderliche Verfahren wird im Laufe des Planverfahrens mit den zuständigen Forstbehörden abgestimmt und durchgeführt.

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 odenfunde, 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 (Tel. 02961/794-241; Telefax 02961 794-108) und/oder dem Westf. 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 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. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Aufgrund des Erlasses des Innenministers vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministers für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW, ist bei Baugenehmigungen 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 02931/82-2520) zu verständigen.

10. Immissionsschutz / Emissionsschutz

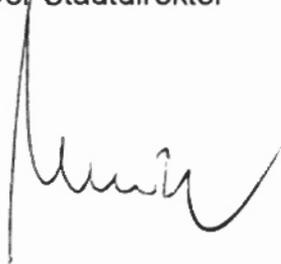
Innerhalb des Plangebietes sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Brilon, den 24. 09. 1998
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-Gudenhagen-Petersborn Nr. 1
"Am Gudenhagener Poppenberg"**

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
1	Wegeflächen befestigt	0,0031	x	0	=	0,0000
23	Nadelwald	<u>2,1793</u> 2,1824	x	6	=	<u>13,0758</u> 13,0758

2.2 Planungszustand bei Voll-Ausnutzung der Festsetzungen

Biotoptyp

Listen-Nr.	gepl. Flächennutzung	Fläche (ha)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	Straßenflächen	0,1950	x	0	=	0,0000
1	Überbaubare Grundstücksflächen	0,3744	x	0	=	0,0000
2	Fußwege (wassergebunden)	0,0195	x	1	=	0,0195
4	Spielplatz	0,0560	x	2	=	0,1120
16	Hausgärten	0,8759	x	3	=	2,6277
24	Private Pflanzstreifen und Grünanlagen (Neuanlage, Durchschnittswert)	0,4998	x	6	=	2,9988
24	Öffentliche naturnahe Grünanlagen	<u>0,1618</u> 2,1824	x	6	=	<u>0,9708</u> 6,7288

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 (44 x 0,0030)	0,1320	x	4	=	0,5280
14	Zur Straßenraumgestaltung sind 6 Einzelbäume festgesetzt (6 x 0,0030)	0,0180	x	4	=	<u>0,0720</u>
Gesamt:						<u>7,3288</u>

- Es verbleiben folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können:
- Differenz der Plangebietbewertung Ist-Zustand/Planungszustand (s.o.):
5,7470 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. 56 % erreicht.

Ein weiterer flächenmäßiger Ausgleich ist innerhalb der Plangebietsgrenzen planerisch nicht möglich ohne das Planungsziel zu gefährden.

Aufgrund der Gespräche im Vorfeld ist festgelegt worden, daß als Ersatz für den durch die Realisierung wegfallenden Nadelwald ein Waldumwandlungsverfahren unumgänglich ist. Das dazu erforderliche Verfahren wird im Laufe des Planverfahrens mit den zuständigen Forstbehörden abgestimmt und durchgeführt.

- Es sind die unter 3. beschriebenen Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

3. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Ort der Ersatzmaßnahmen

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:

Zur Erreichung eines vollständigen Ausgleichs ist erforderlich (beispielhaft):

a)	Umwandlung von		
	9 Acker in intensiver Nutzung	1,9157 ha x 3 =	5,7470
in	22 Obstwiesen	1,9157 ha x 6 =	<u>11,4940</u>
			5,7470

oder

b)	Umwandlung von		
	13 Grünland in intensiver Nutzung	1,9157 ha x 4 =	7,6628
in	28 Laubwald	1,9157 ha x 7 =	<u>13,4098</u>
			5,7470

oder

c)	Umwandlung von		
	23 Nadelwald	5,7470 ha x 6 =	34,4820
in	28 Laubwald	5,7470 ha x 7 =	<u>40,2290</u>
			5,7470

- 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.
Auf das Abstimmungsgespräch am 20.03.1998 im Kreishaus Meschede wird hingewiesen.

59872 Meschede-Eversberg, den 24.09.1998

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

