

Stadt Brilon - Stadtteil Rösenbeck

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Erweiterung Laurentiusstraße"

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen
 - 1.1. Regionale Lage und räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2. Bestehendes Planungsrecht
 - 1.3. Veranlassung und allgemeine Ziele
 - 1.4. Darstellung des Flächennutzungsplanes
 - 1.5. Planungskonzept

2. Festsetzungen im Bebauungsplan
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1. Allgemeine Wohngebiete
 - 2.1.2. Ausnahmeregelung
 - 2.1.3. Ausschluß von Nutzungsarten
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.2.2. Geschößflächenzahl (GFZ)
 - 2.2.3. Zahl der Vollgeschosse
 - 2.2.4. Bauweise
 - 2.2.5. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.2.6. Garagen
 - 2.2.7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
 - 2.2.8. Fläche für die Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern, öffentliche Grünflächen

2.3. Baugestaltung

2.4. Erschließung

2.4.1. Verkehrliche Erschließung

2.4.2. Abwasserbeseitigung, Regenwasserableitung

2.4.3. Wasserversorgung

2.4.4. Energieversorgung

3. Auswirkungen der Planung

3.1. Auswirkungen auf benachbarte Gebiete

3.2. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

3.3. Auswirkungen auf Bau- und Bodendenkmale

3.4. Auswirkungen auf die natürliche Umwelt

3.4.1. Einbindung in die Landschaft

3.4.2. Kompensationsermittlung / landschaftspflegerischer Begleitplan

4. Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

4.1. Schutzgebietsausweisungen

4.2. Altlasten

4.3. Maßnahmen zur Bodenordnung

4.4. Finanzielle Belastungen

4.5. Sonstige Belange

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Regionale Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet "Erweiterung Laurentiusstraße " liegt nördlich der Ortslage von Brilon-Rösenbeck und grenzt unmittelbar westlich an das Baugebiet "Laurentiusstraße" an. Es umschließt zwei Bauzeilen mit insgesamt 20 Baugrundstücken westlich der "Laurentiusstraße" und schließt im Norden mit der vorhandenen Bebauung ab; dort entsteht so ein einheitlicher Siedlungsrand. Das abgegrenzte Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 2,3 Hektar Fläche auf.

1.2. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet bestehen im wesentlichen außer der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche - siehe auch Punkt 1.4) keine planungsrechtlichen Festsetzungen. An der Laurentiusstraße sind beidseitig mehrere Wohnhäuser vorhanden; im Südosten liegt die Schützenhalle. Unmittelbar westlich an die Laurentiusstraße angrenzend befindet sich das Plangebiet des seit dem 19.06.1993 rechtskräftigen Bebauungsplan Brilon-Rösenbeck Nr. 3 "Laurentiusstraße". Dieser enthält eine private Zufahrt, die als "von der Bebauung freizuhaltende Fläche" festgesetzt wurde und bislang der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen diente. Diese Fläche wird nun vom Bebauungsplan Nr. 4 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Entsprechendes gilt für einen schmalen Streifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes "Laurentiusstraße". Für die Überlagerungsflächen die der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 4 dienen, wird der Bebauungsplan Nr. 3 damit ersetzt. Entgegenstehende Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden durch den Bebauungsplan Nr. 4 außer Kraft gesetzt.

1.3. Veranlassung und allgemeine Ziele

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 29. Juni 1995 beschlossen, für den Bereich westlich des Bebauungsplanes Brilon-Rösenbeck Nr. 3 in Rösenbeck einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 (1) BauGB) gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Rösenbeck Nr. 4 "Erweiterung Laurentiusstraße" sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Rösenbeck zusätzliche Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen und die anhaltende Nachfrage befriedigt werden. In Rösenbeck stehen aufgrund der mittlerweile fast abgeschlossenen Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Brilon-Rösenbeck Nr. 3 "Laurentiusstraße" kaum noch Baugrundstücke zur Verfügung, die unmittelbar einer Bebauung zugeführt werden können. Es befinden sich zwar innerhalb der Ortslage von Rösenbeck insbesondere im westlichen Bereich der "Altenfilsstraße" und der Straße "Im Gänsewinkel" noch eine beträchtliche Zahl von Baulücken.

Diese befinden sich jedoch ausnahmslos in Privatbesitz und werden seitens der Grundstückseigentümer aus verschiedenen Gründen nicht als Baugebiete angeboten. Der Bebauungsplan "Erweiterung Laurentiusstraße" ist daher erforderlich, um insbesondere für die jüngere ortsansässige Bevölkerung im Stadtteil Rösenbeck eine ausreichende Zahl von Baumöglichkeiten bereitzustellen und preiswerte Baugrundstücke anzubieten.

Durch den Bebauungsplan Brilon-Rösenbeck Nr. 4 "Erweiterung Laurentiusstraße" wird der bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Bereich verbindlich als Bauland festgesetzt. Die Dimension des Plangebietes steht in angemessenem Verhältnis zur Gesamtgröße des Stadtteils Brilon-Rösenbeck und ist geeignet, den absehbaren Bedarf an Baugrundstücken mittelfristig zu decken. Es werden insgesamt 20 Baugrundstücke mit einer mittleren Grundstücksgröße von ca. 700 bis 800 qm geschaffen.

1.4. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 27.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt und 16 Ortslagen verteilen. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NW werden in der Kernstadt erfüllt. Das Stadtgebiet hat eine überwiegend ländliche Raumstruktur.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde vom Rat der Stadt Brilon am 30.12.1975 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Plan wurde nach der Durchführung des nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrens von der Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung vom 15.10.1981 genehmigt; die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 07.12.1981.

Zur Entwicklung der Ortslage von Rösenbeck durch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen hat der Rat der Stadt Brilon am 17.03.1994 die Aufstellung zur 29. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen, die nach Durchführung des vorgeschriebenen Verfahrens am 11.05.1995 rechtswirksam wurde. Der Planbereich des nunmehr in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Brilon-Rösenbeck Nr. 4 "Erweiterung Laurentiusstraße" ist mit dem Änderungsbereich der 29. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes kongruent.

1.5. Planungskonzept

Das Planungskonzept für das Baugebiet "Erweiterung Laurentiusstraße" im Stadtteil Brilon-Rösenbeck wurde unter Berücksichtigung folgender Restriktionen und Zielsetzungen entwickelt:

- > Die naturräumlichen Gegebenheiten, insbesondere die Topographie, sind im Entwurf zu berücksichtigen. Für den unvermeidbaren Eingriff in den Landschaftsraum sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

- > Die Erschließung des Plangebietes soll von Osten her über die Laurentiusstraße erfolgen. Dafür sollen die im Bebauungsplan Nr. 3 verfügbaren Flächen genutzt werden. Durch diese Wahl der Anbindung soll auch die Möglichkeit zur Entlastung der Entwässerungssituation der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Trift" ermöglicht werden.
- > Im Plangebiet sollen aufgrund der gegebenen Nachfragestruktur und der vorhandenen Bebauung an der Laurentiusstraße nur Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden. Die künftige Bebauung soll sich an der bestehenden Bebauung orientieren; durch eine Abstufung der Bauhöhen soll zum westlich angrenzenden Außenbereich übergeleitet werden.
- > Durch die Baustruktur und die Erschließungsform soll im Baugebiet eine räumliche Situation entstehen, die das Plangebiet als Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Laurentiusstraße" erkennen läßt und berücksichtigt.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Der Bebauungsplanentwurf sieht für das Plangebiet ein "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 vor. Wenngleich im Plangebiet überwiegend mit der Errichtung von Wohngebäuden zu rechnen ist, wird im Hinblick auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie auf den landwirtschaftlichen Verkehr auf der "Laurentiusstraße" auf die Ausweisung eines "reinen Wohngebietes" verzichtet. Insbesondere aber entspricht diese Ausweisung als "allgemeines Wohngebiet" den Festsetzungen des unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 "Laurentiusstraße" und des weiter östlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Trift".

2.1.2. Ausnahmeregelungen

Um das Übernachtungsangebot in Rösenbeck zu verbessern, ist auch die Schaffung von Beherbergungsmöglichkeiten wünschenswert. Betreibe des Beherbergungsgewerbes sollen deshalb ausnahmsweise zugelassen werden.

2.1.3. Ausschluß von Nutzungsarten

Alle übrigen im § 4 Abs. 3 BauNVO in "allgemeinen Wohngebieten" ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluß dient der homogenen Nutzungsverteilung im gesamten nördlichen Siedlungsbereich von Rösenbeck.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauNVO) wird auf 0,3 als Höchstgrenze für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Diese Festsetzung liegt unter der in WA-Gebieten gemäß BauNVO maximal zulässigen Obergrenze und dient der Vermeidung übermäßig massiver Baukörper. Ferner sichert sie in Anbetracht der Topographie des Geländes eine sinnvolle Verteilung von überbaubarer Grundstücksfläche und Freifläche auf den jeweiligen Grundstücken. Darüber hinaus dient die gewählte Begrenzung der Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung. Diese Begrenzung gewährleistet dennoch eine ausreichende Ausnutzbarkeit der einzelnen Baugrundstücke. Durch diese Festsetzung ist ferner sichergestellt, daß im Plangebiet keine höhere Verdichtung als im Stadtteil Rösenbeck typisch erfolgen kann.

2.2.2. Geschosflächenzahl (GFZ)

Die Geschosflächenzahl (§§ 16, 17, 20 BauNVO) wird für das gesamte Plangebiet auf 0,7 als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung soll den Grundstückseigentümern in begrenztem Umfang die Schaffung von Wohnraum im Dach- oder Kellergeschoß ermöglichen. Dabei sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschosflächen die Flächen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuberechnen.

2.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 17, 18 BauNVO) wird für das gesamte Plangebiet auf ein Geschos als Höchstgrenze festgesetzt. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschos wird in Verbindung mit der Festsetzung einer Wandhöhe bzw. Firsthöhe (siehe Punkt 2.3) und der Dachneigung der Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen ermöglicht. Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung jedoch begrenzt, wodurch ein abgestufter Übergang vom Bebauungsplan Nr. 3 im Osten zum Außenbereich im Westen hin sichergestellt wird.

2.2.4. Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird als Bauweise (§ 22 BauNVO) die "offene Bauweise" festgesetzt, da längere geschlossene Häuserzeilen für den Stadtteil Rösenbeck untypisch und auch nicht vorhanden sind. Die Zulassung der geschlossenen Bauweise soll unterbleiben, da sie sich störend und verfremdend auf das Ortsbild von Rösenbeck auswirken würde.

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig, so daß auch finanziell schwächeren Bauwilligen die Möglichkeit zur Errichtung von Eigenheimen ermöglicht wird. Eine unverhältnismäßige Verdichtung auf den einzelnen Baugrundstücken ist dennoch nicht zu erwarten, da die festgesetzte Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,3 und die Anordnung der Baugrenzen dem entgegensteht. Ferner sind diese Festsetzungen den vorhandenen Strukturen der angrenzenden Bebauung angepaßt.

2.2.5. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Aus verkehrlichen Gründen werden die Baugrenzen in der östlichen Bauzeile des Plangebietes mit einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie mit einem deutlichen Abstand zur vorhandenen Bebauung festgesetzt. In der westlichen Bauzeile des Plangebietes wird ein Abstand von 7,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und von ca. 8,00 m zum äußeren Pflanzstreifen festgesetzt. Bei besonders großen Grundstücken, die zur Errichtung von Doppelhäusern geeignet sind, wurde die überbaubare Fläche entsprechend groß geschnitten. Zu den jeweils nördlich angrenzend gelegenen Grundstücksgrenzen beträgt der Abstand in der Regel 3,00 m, wodurch der sinnvollen Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken hinsichtlich Besonnung und Freiflächennutzung Rechnung getragen wird.

2.2.6. Garagen

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2.7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Im Südosten des Plangebietes wird eine private Zufahrt zur Sicherung der Erschließung von südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur rückwärtigen Anbindung des weiter entfernt im Süden des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes festgesetzt. Die Festsetzung dieser von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sichert den Bestand des vorhandenen Weges. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein Bedarf an Baugrundstücken auf angrenzenden Flächen im Stadtteil Rösenbeck bestehen, so könnte eine Erweiterung des Baugebietes in südlicher Richtung erfolgen und die festgesetzte Zufahrt zu Erschließungszwecken dienen.

2.2.8. Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, öffentliche Grünflächen

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird ein 10,00 m breiter Grünstreifen zur Anpflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Grünstreifen dient (in Verbindung mit weiteren landschaftspflegerischen Maßnahmen) der Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG; nähere Erläuterungen finden sich unter Punkt 3.4.2. dieser Begründung. Ferner gewährleistet dieser Grünstreifen auch eine optische Abgrenzung der Baugrundstücke zu dem in westlicher Richtung anschließenden Außenbereich und dient dem Windschutz des Baugebietes. Eine Abschirmung der eventuell auftretenden Emissionen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt ebenfalls. Zur grünordnerischen Gliederung des Gebietes sind ferner mehrere in West-Ost-Richtung verlaufende öffentliche Grünflächen vorgesehen, die als extensive Wiesenbereiche anzulegen sind. Ferner ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen (teilweise) die Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen (nur standortgerechte Laubbäume) festgesetzt: je 30 m Straßenlänge ist 1 Einzelbaum, mindestens jedoch sind insgesamt 22 Einzelbäume vorgesehen. Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind als nachrichtliche Darstellung aufzufassen und können verschoben werden.

2.3. Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Als wesentliche Gestaltungsprinzipien werden folgende Festsetzungen getroffen:

- > Die Dachgestaltung als wichtiges städtebauliches Element setzt wahlweise das Sattel- bzw. das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° fest.
- > Dachgauben sind im Plangebiet bei mindestens 35° Dachneigung zulässig. Sie dürfen jedoch 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten, um eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft zu erhalten. Diesem Ziel dient auch der vorgeschriebene Abstand vom Ortgang, der bei Einzelhäusern mindestens 2,50 m und bei Doppelhäusern mindestens 1,50 m betragen muß.
- > Zur Begrenzung der Bauhöhen der Gebäude wird die sichtbare traufseitige Wandhöhe talseits auf maximal 5,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Ergänzend wird die maximale Firsthöhe auf 9,00 m über EFH (Erdgeschoss-Fußbodenhöhe) festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine zeitgemäße und wirtschaftliche Ausnutzung der Dach- oder Kellergeschosse bei der vorgeschriebenen eingeschossigen Bauweise ermöglichen.
- > Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, daß bei dem Bau von Garagen ein Mindestabstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten ist und daß Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

Die baugestalterischen Festsetzungen belassen den Bauherren bzw. dem Architekten bei der Bauausführung einen genügend großen Gestaltungsspielraum. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben

2.4. Erschließung

2.4.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes "Erweiterung Laurentiusstraße" erfolgt durch die Anbindung an die Laurentiusstraße. Das Baugebiet ist damit vollständig erschlossen und sowohl an die Ortslage als auch das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der genaue Ausbau und die Gestaltung der Straßen und Wege sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, der lediglich die öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. So haben auch die im Straßenraum eingetragenen Baumstandorte nur informellen Charakter. Alle Details bleiben einem Ausbautentwurf vorbehalten und werden in diesem geregelt. Die in der Planzeichnung bereits dargestellten Details wurden aus dem Straßenbautentwurf (Dipl.-Ing. Bingener, 01.08.1996) nachrichtlich übernommen. Die mit der Besiedlung des Gebietes einhergehende Zunahme des Verkehrs auf der Laurentiusstraße kann vernachlässigt werden, da sich bei einem Motorisierungsgrad von 1,5 PKW / Wohneinheit für das neue Baugebiet mit 20 Grundstücken eine Fahrzeugdichte von 30 Fahrzeugen ergibt.

2.4.2. Abwasserbeseitigung, Regenwasserableitung

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Zur Schmutzwasserbeseitigung wird das Baugebiet an die vorhandene städtische Kanalisation angeschlossen. Der Anschluss erfolgt nach Süden hin zum Kanal-Hauptsammler der zur Ortschaft Alme führt und zwischen der Plangebietsgrenze und dem alten Ortskern von Rösenbeck verläuft. Die Abwasserentsorgung wird durch die Stadt Brilon sichergestellt.

Das Niederschlagswasser von Grundstücken ist nach dem § 51 a (Beseitigung von Niederschlagswasser) LWG "... vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist". Entsprechend den im Plangebiet herrschenden topographischen und bodenkundlichen Rahmenbedingungen ist in diesem Fall eine Versickerung / Verrieselung nicht mit angemessenem Aufwand realisierbar.

Im Plangebiet herrschen von den Bodentypen her Braunerden verschiedener Ausprägungen vor, die nach der Bodenart durchgehend als lehmige Tonböden / tonige Lehm Böden oder schluffig-tonige Lehm Böden anzusprechen sind (siehe GLA, Bodenkarte L 4518). Die Wasserdurchlässigkeit dieser Böden ist im südlichen Teil des Plangebietes als gering bis sehr gering und im nördlichen Teil als gering beschrieben. Die Wasserdurchlässigkeit (kf-Wert) liegt damit bei bzw. unter 1 - 10 cm / Tag und muß als unzureichend für eine Verrieselung angesehen werden. Ferner neigen die Böden bereits von Natur aus zu Stau- oder Hangnässe, die teilweise bis in den Oberboden reicht. In Verbindung mit dem recht ausgeprägten Gefälle des Geländes (im Mittel ca. 10 %, teilweise steiler) ist eine problemlose oberflächennahe Versickerung mit angemessenem Aufwand nicht zu verwirklichen.

Da jedoch in ca. 50 m Entfernung südlich des Plangebietes ein bestehender Vorflutgraben verläuft kann eine ortsnahe Einleitung realisiert werden. Das Niederschlagswasser wird dazu gesondert gefaßt und über einen Regenwasserkanal nach Süden hin abgeleitet. Dort wird es in den vorhandenen Vorflutgraben geleitet und über eine längere Fließstrecke der Versickerung bzw dem Naturhaushalt zugeführt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist es erforderlich, das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal bis zur Einleitungsstelle am Vorfluter zu führen, da aufgrund der Hangneigung keine gefahrlose Ableitung in einem offenen Gerinne ohne erheblichen technischen Ausbau möglich ist.

2.4.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluß an das bestehende Leitungsnetz des städtischen Wasserwerkes sichergestellt.

2.4.4. Energieversorgung

Die Energieversorgung kann durch den Anschluß an das vorhandene elektrische Leitungsnetz der VEW und ggf. durch den Anschluß an das Gasleitungsnetz gesichert werden. Die im Plangebiet auf dem Flurstück 370 vorhandene technische Anlage ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Gas" festgesetzt.

3. Auswirkungen der Planung

3.1. Auswirkungen auf benachbarte Gebiete

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Rösenbeck Nr. 4 "Erweiterung Laurentiusstraße" erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Gebiete. Durch die Schaffung von 20 zusätzlichen Baugrundstücken wird lediglich eine angemessene Erweiterung der Wohnbaumöglichkeiten im Ortsteil Rösenbeck in unmittelbarer Nähe zu einem bereits weitgehend vollständig bebauten Wohngebiet geschaffen.

3.2. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Der gesamte Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt; aufgrund der Standortverhältnisse sind die Flächen unter dem Gesichtspunkt der Agrarproduktion nicht als hochwertig anzusehen. Durch die Planung werden ca. 2,3 ha Fläche der Landwirtschaft entzogen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund der Standortqualität wie der Größenordnung als geringfügig anzusehen.

3.3. Auswirkungen auf Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet liegen keine Baudenkmale die in der Denkmalliste der Stadt Brilon eingetragen sind. Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

HINWEIS:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen der Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261 / Fax.: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erfordernisse bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 6 Abs. 4 DSchG NW).

3.4. Auswirkungen auf die natürliche Umwelt

3.4.1. Einbindung in die Landschaft

Durch die Ausweisung von zwei zusätzlichen Bauzeilen mit insgesamt 20 Baugrundstücken wird das Landschaftsbild standortbedingt nur unwesentlich verändert. Hierzu trägt auch die Begrenzung der zulässigen Bauhöhen bei.

Da das Baugebiet unmittelbar an die östlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche "Laurentiusstraße" und "Trift" anschließt, erfolgt lediglich eine Verschiebung des bislang nicht durch Pflanzungen o.ä. eingebundenen Siedlungsrandes um ca. 70 m nach Westen. Das Gebiet des Bebauungsplanes Brilon-Rösenbeck Nr. 4 wird durch die grünordnerischen Festsetzungen gegliedert und durch die 10,0 m breiten äußeren Abpflanzungen in die Landschaft eingebunden. Details können dem beigefügten landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden.

3.4.2. Kompensationsermittlung / landschaftspflegerischer Begleitplan

Die über den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im beigefügten landschaftspflegerischen Begleitplan ausführlich ermittelt und bewertet. Ausgehend von der Bestandssituation erfolgte die Eingriffsbewertung und Kompensationsflächen-bilanzierung nach dem Bewertungsverfahren des Hochsauerlandkreises. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zeigt die vergleichende Betrachtung der Bewertung von bestehenden Biotopstrukturen zu den im Bebauungsplan vorgesehenen Biotopstrukturen, daß der Eingriff im Plangebiet zu 92 % kompensiert werden kann. Details können diesem landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden.

Dieser Kompensationsgrad wird aus bauleitplanerischen Gründen als hinreichend angesehen, da einerseits keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen bestehen bleiben und andererseits ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet für die Grundstücksbesitzer zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der privaten Belange durch Reduzierung der Nutzbarkeit des Grundstückes führen würde.

Der beigefügte landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil dieser Begründung und damit Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Entsprechend den Verhältnissen im Plangebiet werden die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen den verursachenden Eingriffen wie folgt zugeordnet:

- > Zur Kompensation der Eingriffe durch Straßenbaumaßnahmen werden den öffentlichen Verkehrsflächen die öffentlichen Grünflächen sowie die im Straßenraum und die auf den öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Einzelbäume zugeordnet.
- > Zur Kompensation der infolge von bauleitplanerischen Festsetzungen ermöglichten Eingriffe durch Wohnbebauung werden den Baugrundstücken die auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sowie die Herstellung des Pflanzstreifens entlang der westlichen und nördlichen Baugebietsgrenze anteilig zugeordnet.

Anteilmäßig wird die Pflanzung des Gehölzstreifens und der dazu erforderliche Grunderwerb den jeweiligen Baugrundstücken gemäß § 8 a Abs. 4 BNatSchG nach folgendem Verteilungsmaßstab zugeordnet: Jedem Quadratmeter Baugrundstück werden 0,247 qm Pflanzfläche des Grünstreifens zugeordnet (Beispiel: Weist ein Grundstück eine Größe von 1.000 qm auf, so werden diesem Grundstück als Kompensation für den infolge von Versiegelung etc. zu erwartenden Eingriff 247 qm des Gehölzstreifens zugeordnet).

Der für die Baugrundstücke angegebene Zuordnungsmodus von 1 : 0,247 leitet sich aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan ab und wird dort ausführlich begründet.

Die für alle Baugrundstücke des gesamten Plangebietes geltende einheitliche Zuordnung ist in diesem Fall zulässig, da der Bebauungsplan für alle Grundstücksflächen des Plangebietes auch weitestgehend homogene Nutzungsmöglichkeiten vorsieht.

4. Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

4.1. Schutzgebietsausweisungen

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III c des Wasserschutzgebietes "Briloner Kalkmassiv".

4.2. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung auch nicht zu erwarten.

4.3. Maßnahmen der Bodenordnung

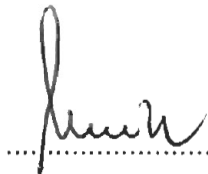
Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

4.4. Finanzielle Belastungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Brilon Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen. Die Kosten werden durch Haushaltsmittel, Erschließungskosten und Beiträge gedeckt.

Brilon, den 12.08. 1996

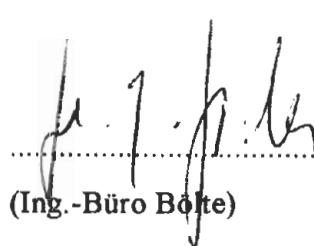
Der Stadtdirektor



(Schüle)

Schloß Neuhaus, den 08.08. 1996
geändert, den 1996

Der Planverfasser



(Ing.-Büro Bolte)