



BEGRÜNDUNG

zur

72. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich des Ortsteils Altenbüren, Bereiche "Hinterer Bereich Hüttenstraße" (A 1), "Vorn an der Elmerborg" (A 2), "Am groben Kamp" (A 3) und "Feldbrand - Alte Heeresstraße" (B)

Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss vom 23.09.2009

Im Rahmen des 72. Änderungsverfahrens des wirksamen Flächennutzungsplanes, das vom Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 21.06.2007 beschlossen worden ist, plant die Stadt Brilon Änderungen in vier Teilbereichen im Ortsteil Altenbüren:

Teil A 2: "Vorn an der Elmerborg"

Der Stadt Brilon liegt der Antrag eines privaten ortsansässigen Erschließungsträgers vor, auf einer im Ortsteil Altenbüren - nördlich der Bundesstraße 7 und zwischen den Straßenzügen „Grobe Kamp“ und „Kreuzbergstraße“ – gelegenen, bislang durch landwirtschaftliche Intensivgrünlandnutzung geprägten Fläche Wohnbauflächen zu entwickeln. In einem ersten, etwa 1,5 ha großen Bauabschnitt, sollen etwa 17 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Da Bauplätze an anderer Stelle in Altenbüren kaum noch – allenfalls in Form einzelner Baulücken im Bestand – zur Verfügung stehen, ist die Entwicklung des Baugebietes „Vorn an der Elmerborg“ aus Sicht der Stadtplanung als erwünscht zu erachten und schafft die Voraussetzungen, durch eine Bereitstellung von Bauland auch ortsansässigen jungen Familien den Verbleib in Altenbüren zu ermöglichen.

Auch aufgrund seiner Lage liegt eine wohnbauliche Entwicklung des Areals nahe: Es stellt einen Lückenschluss zwischen den – durch Wohnbebauung geprägten - Bereichen „Grobe Kamp“ sowie „Kreuzbergstraße“ dar und arrondiert somit die Ortslage. Vor diesem Hintergrund sollen mittel- bis langfristig – über die im ersten Bauabschnitt geplanten 19 Bauplätze hinaus – die Voraussetzungen geschaffen werden, auch den restlichen Teil der insgesamt etwa 2,5 ha großen Fläche für Wohnnutzung zu mobilisieren.

So ist mittelfristig – als zweiter Bauabschnitt – eine Erweiterung des geplanten Wohngebietes im Südosten der Fläche in Richtung Kreuzbergstraße möglich. Auf einer Fläche von rund 0,66 ha könnten hier acht weitere Bauplätze entstehen. Allenfalls als langfristige Perspektive ist ein dritter Bauabschnitt im Nordosten möglich, mit 6 Bauplätzen auf ca. 0,5 ha Fläche. Das Areal wird derzeit durch einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Eine wohnbauliche Nutzung wäre hier nur im Falle einer Aufgabe bzw. Verlagerung der landwirtschaftlichen Nutzung möglich.

Insgesamt entsprechen die Entwicklungsvorstellungen für die Fläche dem städtebaulichen Ziel, für die Ortslage Altenbüren eine am mittel- bis langfristigen Bedarf orientierte Wohnbauflächenerweiterung unter Berücksichtigung der Dorfstruktur und vorhandener Erschließungsanlagen zu ermöglichen.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 21.06.2007 beschlossen, für den etwa 1,5 ha umfassenden westlichen Bereich des Gebietes „Vorn an der Elmerborg“ einen Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren für die gesamte Teilfläche A 2 den Flächennutzungsplan zu ändern. Darin soll die bisherige Darstellung als größtenteils „Fläche für die Landwirtschaft“ (2,3 ha) bzw. als „Dorfgebiet“ (0,2 ha) zugunsten einer „Wohnbaufläche“ aufgegeben werden.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, östlicher Teil, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, ist die Teilfläche A 2 – wie die gesamte Altenbürener Ortslage und somit auch die übrigen Teilbereiche der Flächennutzungsplan-Änderung – als „Agrarbereich“ dargestellt. Dies ist zurückzuführen darauf, dass – nach der 3. Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz – in den Regionalplänen aus Maßstabsgründen Wohnplätze nur dargestellt werden, wenn sie mehr als 2.000 Einwohner haben oder aufnehmen können und sollen (Einwohnerzahl Altenbüren: ca. 1.400). Jedoch wird in den Erläuterungen zu den im Regionalplan verankerten Zielen der Raumordnung und Landesplanung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Verzicht auf die Darstellung kleinerer Ortsteile kein Hindernis bildet, auch hier die Entwicklung der Siedlungsstruktur am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientiert zu vollziehen.

Entsprechend wurde die Anpassung der Flächennutzungsplan-Änderung für die Teilfläche A 2 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG NW) durch ein Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.04.2007, Aktenzeichen 61.20.03.11-72 (1-07), bestätigt.

Die Auswirkungen der Planung, die mit einer Neuinanspruchnahme von Siedlungsraum einhergeht, werden im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Altenbüren Nr. 6 „Vorn an der Elmerborg“ detailliert thematisiert:

Beispielsweise wurde zur Beurteilung der Geruchsimmissionen der Landwirtschaft ein Gutachten auf Basis der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass – bezogen auf die Bestandsituation – die Immissionen sowohl für den ersten geplanten Bauabschnitt (komplettes Bebauungsplangebiet) als auch für den mittelfristig möglichen zweiten, südöstlichen Bauabschnitt innerhalb des nach der Geruchsimmissions-Richtlinie zulässigen Bereiches liegen. Innerhalb des langfristig möglichen dritten, nordöstlichen Bauabschnittes wird der Richtwert jedoch überschritten, so dass eine Wohnbauflächenentwicklung dort erst im Falle einer Aufgabe / Verlagerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung möglich ist. Auch für den betrachteten Fall einer Entwicklung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes durch Erhöhung der Tierbestände und Bau eines neuen Stalles ist – mit Ausnahme von zwei nordöstlichen Baugrundstücken im ersten Bauabschnitt – eine Realisierung des ersten sowie mittelfristig optionalen zweiten Bauabschnittes unverändert möglich.

Die Umweltauswirkungen der Planung sind Gegenstand einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als Teil B der Begründung dokumentiert werden. Für die Teilfläche A 2 „Vorn an der Elmerborg“ kommt die vom Ingenieurbüro Dr. Karl-Heinz Loske, Salzkotten-Verlar, durchgeführte Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass drei von zehn Schutzgütern geringe Auswirkungen auf die Umwelt zeigen (Klima, Kulturgüter, Sachgüter), zwei Schutzgüter werden gering bis mittel (Mensch, Luft) beeinträchtigt. Drei Schutzgüter zeigen eher mittlere Beeinträchtigungspotenziale (Pflanzen, Tiere, Wasser), zwei Schutzgüter zeigen deutliche Beeinträchtigungspotenziale (Boden, Landschaftsbild). Aus umweltfachlicher Sicht sind jedoch keine Konfliktpotenziale erkennbar, die Richtwerte oder Gefahrengrenzen überschreiten könnten. Auf Bebauungsplan-Ebene werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen beschrieben.

Die Regelung des Ausgleiches von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft, die mit der Realisierung der Planung einhergehen, erfolgt im Zuge der parallel verlaufenden (1. Bauabschnitt) bzw. mittel- bis langfristig nachfolgenden (2. und ggf. 3. Bauabschnitt) Bebauungsplanung. So enthält der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Altenbüren Nr. 6 „Vorn an der Elmerborg“ einen Landschaftspflegerischen Begleitplan, in dem die durch das Planvorhaben zum 1. Bauabschnitt verursachten Eingriffe bilanziert werden und eine Regelung der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen erfolgt. Ausgleichsflächen für die mit der Realisierung aller Bauabschnitte einher gehenden Eingriffe stehen als „Poolflächen“ im Briloner Stadtforst ausreichend zur Verfügung.

Im Teilbereich „A 2“ dieser Flächennutzungsplan-Änderung sind keine geschützten Denkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte bekannt. Auch angrenzend an den Änderungsbereich ist keine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes zu erwarten. Es ist nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln zu rechnen.

Teil A 1: „Hinterer Bereich Hüttenstraße“

Im Zug einer früheren – mehrere Teilflächen in Altenbüren betreffenden – landesplanerischen Anfrage der Stadt Brilon war die Zustimmung zur Entwicklung der oben beschriebenen Teilfläche A 2 „Vorn an der Elmerborg“ durch die Landesplanung im Jahr 2004 zunächst nicht erteilt worden. Damals waren u.a. zwei Flächen zur künftigen Darstellung als Wohnbaufläche angefragt worden:

- das Baugebiet A 2 „Vorn an der Elmerborg“ (damalige Bezeichnung „Am groben Kamp“)
- sowie eine 1,73 ha große, südlich der Steinbergstraße und westlich der Hüttenstraße gelegene Fläche, die bislang im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ (1,15 ha) sowie als „Gemischte Baufläche / Dorfgebiet“ (0,58 ha) dargestellt war.

Beide Flächen wurden landesplanerisch von ihrer Lage her als grundsätzlich positiv bewertet. Da der Bedarf an Wohnbauflächen in Altenbüren aus Sicht der Landesplanung nicht groß genug für die Darstellung von zwei künftigen Wohngebieten war, wurde ausschließlich die Neudarstellung der südlich der Steinbergstraße gelegenen Teilfläche als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst erklärt.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung ist nunmehr jedoch ein „Flächentausch“ zugunsten der Teilfläche A 2 „Vorn an der Elmerborg“ vorgenommen worden. Mit Ausnahme von drei durch das vorhandene Straßennetz bereits erschlossenen Bauplätzen soll die südliche Fläche zunächst nicht als Wohngebiet entwickelt werden. Für die vorgenannten drei Bauplätze jedoch sollen im Rahmen der 72. Flächennutzungsplan-Änderung die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen werden:

Bei den drei verbliebenen Bauplätzen handelt es sich um die derzeitigen Flurstücke 193 teilweise, 195 tw., 196, 197 tw., Flur 8, Gemarkung Altenbüren, die mit einer Gesamtbreite von ca. 85 m (Ost-West-Ausdehnung) und einer Tiefe von ca. 40 m (Nord-Süd-Ausdehnung) eine Fläche von ca. 0,34 ha umfassen. Sie befinden sich südlich eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungstichs, der als Teil der Hüttenstraße bis zum Wohnhaus Hüttenstraße Nr. 19 verläuft. Somit ergeben sich südlich der Stichstraße drei komplett erschlossene Bauplätze, die im Flächennutzungsplan derzeit jedoch noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt sind.

Im Sinne einer effizienten Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen soll eine Änderung der Darstellung in „Wohnbaufläche“ die Rahmenbedingungen dafür schaffen, hier künftig - etwa durch Einbeziehung in den Innenbereich im Zuge einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB - die Realisierung von drei Wohnbaugrundstücken zu ermöglichen. Die drei Bauplätze werden deshalb als Teil A 1 „*Hinterer Bereich Hüttenstraße*“ in die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen.

Die landesplanerische Anpassung der Flächennutzungsplanänderung für die Teilfläche A 1 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG NW) wurde mit Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.04.2007, Aktenzeichen 61.20.03.11-72 (1-07), bestätigt.

Die Auswirkung der Plan-Änderung für die Teilfläche A 1 wird aufgrund ihres geringen räumlichen Umfangs (lediglich drei Baugrundstücke für ortstypische Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung) als gering beurteilt. Es ist nicht mit dem Entstehen schädlicher Immissionen zu rechnen. Weder sind im Änderungsbereich A 1 Denkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte vorhanden, noch ist mit dem Auftreten von Altlasten oder Kampfmitteln zu rechnen.

Die im Zuge der 72. Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführte Umweltprüfung kommt für den Teil A 1 zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs überwiegend nur geringe Konfliktpotenziale vorhanden sind. Lediglich bei den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild sind mittlere Auswirkungen erkennbar. Aus umweltfachlicher Sicht existieren keine Konfliktpotenziale, die Richtwerte oder Gefahrengrenzen überschreiten.

Die Regelung des Ausgleiches von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft, die mit der Realisierung der Planung einhergehen, wird im Zusammenhang mit der konkreten planungsrechtlichen Umsetzung, etwa im Zuge der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, erfolgen. Externe Ausgleichsflächen stehen als „Poolflächen“ in ausreichendem Maße im Briloner Stadtforst zur Verfügung.

Teil A 3: „Am groben Kamp“

Aus Gründen der Arbeitsökonomie sollen in die - für die Realisierung des Baugebietes in Teilfläche A 2 „*Vorn an der Elmerborg*“ und der drei Bauplätze im Bereich A 1 erforderliche - Flächennutzungsplanänderung noch zwei weitere Teilbereiche im Ortsteil Altenbüren einbezogen werden. Diese stehen in keinem Zusammenhang zur beabsichtigten Baugebietsentwicklung. Beide Teilbereiche, im Folgenden als „A3“ sowie „B“ bezeichnet, befinden sich im baulichen Bestand.

Der Bereich A 3 umfasst eine vorhandene Bauzeile nördlich der Straße „Grobe Kamp“. Es handelt sich dabei um fünf Wohnbaugrundstücke (Hausnummern Grobe Kamp 21, 23, 25, 27 und 29) sowie um einen östlich angrenzenden Spielplatz. Mit einer Ost-West-Ausdehnung von rund 140 m und einer Nord-Süd-Ausdehnung (Grundstückstiefe) von 40 – 50 m umfasst der Bereich A 3 eine Fläche von etwa 0,6 ha. Die Grundstücke sind bereits seit Jahrzehnten bebaut und somit vollständig erschlossen, im Flächennutzungsplan jedoch bisher noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Zuge der 72. Flächennutzungsplan-Änderung soll der Bereich A 3 entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Die entsprechende landesplanerische Anpassung hierfür liegt bereits vor (Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 13.02.2004, s. Sitzungsvorlage Dr.-Nr. V04-60.028 vom 06.04.2004).

Da mit der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan lediglich die vorhandene Nutzung im Bestand aufgegriffen wird und keine Realisierung neuer / weiterer Nutzungen vorgesehen ist, ist nicht mit Auswirkungen der Planung zu rechnen. Dies bestätigt auch die im Zuge der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitete Umweltprüfung. Die Planung führt zu keinen weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft.

Teil B: „Feldbrand – Alte Heeresstraße“

Als Änderungsbereich *B „Feldbrand – Alte Heeresstraße“* wird ein rund 2 ha großer Teilbereich der nördlich der Alten Heeresstraße ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen bezeichnet. Dieser schließt sich unmittelbar nordwestlich an den Kreuzungsbereich Alte Heeresstraße / Kreuzbergstraße und südlich an die Wohnbebauung im Bereich der Straße „Feldbrand“ an. Er umfasst eine Ost-West-Ausdehnungen von rund 300 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von 45 – 85 m.

Entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten soll Teilbereich *B* künftig im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ statt wie bisher als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Aufgrund dort bestehender Wohnhäuser und der vorhandenen nicht erheblich störenden Gewerbebetriebe ist der Mischgebietscharakter dort faktisch bereits gegeben. Der für diesen Bereich existierende Bebauungsplan Nr. 3 a „Kreuzberg – Alte Heeresstraße“, der an dieser Stelle ein Gewerbegebiet „GE“ festsetzt, soll später geändert werden. Die landesplanerische Anpassung dieser vorgesehenen Änderung im Teilbereich *B „Feldbrand – Alte Heeresstraße“* ist ebenfalls bereits erfolgt (Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 13.02.2004, s. Sitzungsvorlage Dr.-Nr. V04-60.028 vom 06.04.2004).

Etwaige Auswirkungen der Planung werden im Zuge der späteren Bauleitplanung abschließend ermittelt.

Zwar enthält nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises für den Änderungsbereich *B* eine Eintragung mit der Flächennummer 194616-2417; hier wurde anhand von Luftbilddauswertungen festgestellt, dass auf dieser Fläche in der Zeit um 1996 eine „unsystematische Ablagerung“ mit einer Mächtigkeit von 1 - < 3 m aufgebracht worden ist; über die genaue Zusammensetzung des Ablagerungsmaterials liegt der Unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor. Nach Angaben des Bauherrn einer in diesem Bereich liegenden Halle ist jedoch beim Bau der Halle im Jahr 1999 nur verdichteter Lehm und Schotter vorgefunden worden.

Generell ist davon auszugehen, dass mit der Umwandlung der Fläche von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet die Intensität zulässiger Flächenbeanspruchungen und Emissionen tendenziell abnehmen wird. Somit sind mit der Realisierung der Planung auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die im Zuge der 72. Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführte Umweltprüfung kommt für den Teil B zu dem Ergebnis, dass aufgrund des baulichen Bestandes überwiegend nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Aufgestellt:

Brilon, den 23.09.2009

Der Bürgermeister


SCHREWE

Erarbeitet durch:

Dipl.-Ing. Christina Sondermann

Meschede, im Juni 2009



**Ingenieurgesellschaft
Gierse-Klauke mbH
Stiftscenter
59872 Meschede**

Dipl.-Ing. Michael Gierse