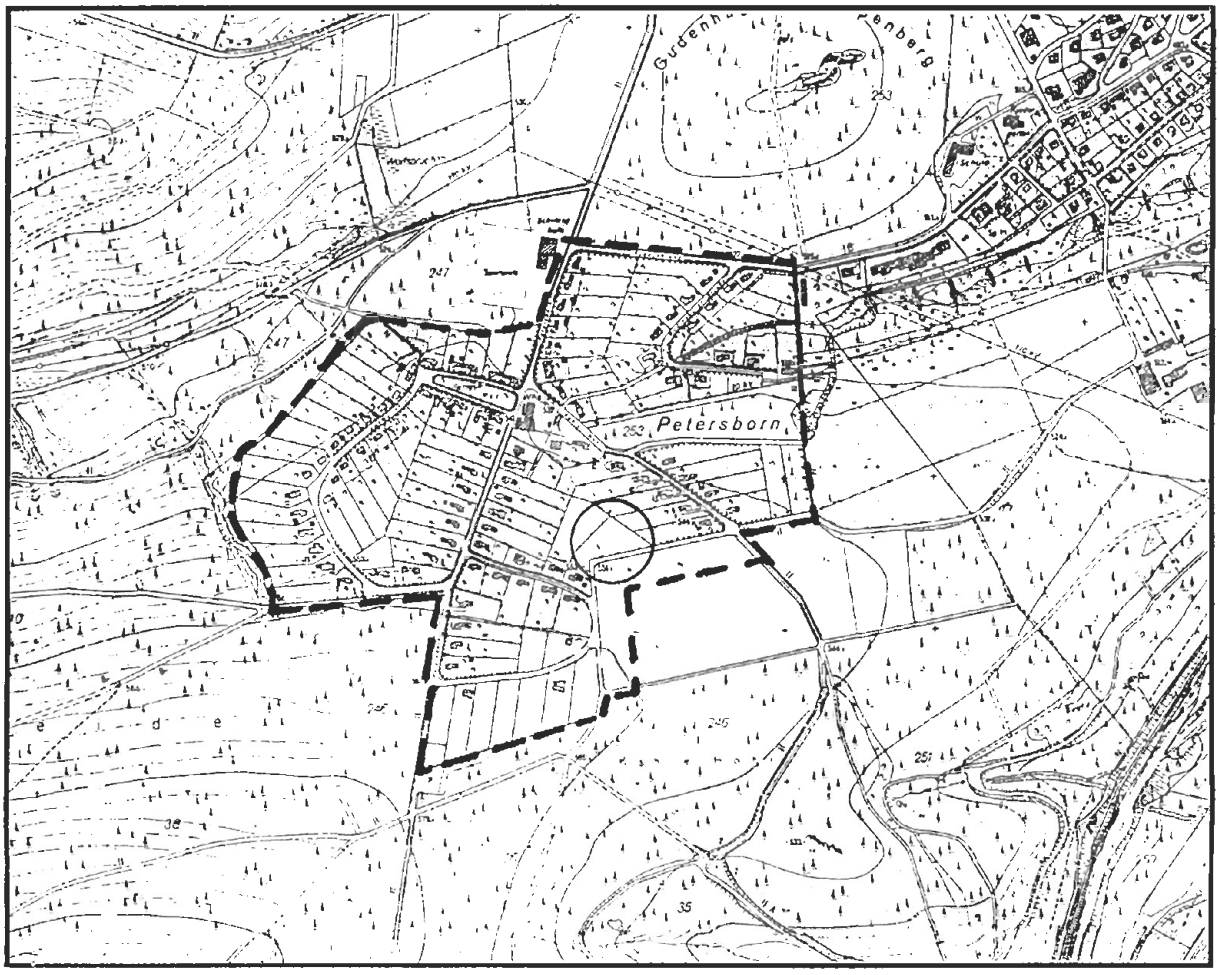
Begründung

Stadt Brilon,
Ortsteil Gudenhagen - Petersborn
3. vereinfachte Änderung
Bebauungsplan Nr. 72
„Petersborn“



Übersichtskarte: Maßstab 1:10.000

Inhalt **Seite**

1	. ÜBERBLICK	3
2	. LAGE DES PLANGEBIETES / LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	3
3	. PLANUNGSANLASS	3
4	. VORGABEN DER BAULEITPLANUNG	3
5	. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	4
6	. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	4
7	. GRÜNORDNUNG	4
7.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	4
7.2	UVP-Pflicht	4
7.3	FFH-Verträglichkeit	4
8	. DENKMALPFLEGE	5
9	. IMMISSIONSSCHUTZ	5
10	. SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN	5
11	. BODENORDNUNG	5

1 . Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt und 16 Ortslagen verteilen. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11.05.1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen und liegt in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur.

Gudenhagen - Petersborn liegt ca. 3 km südlich der Kernstadt Brilon. Der aus zwei Siedlungen zusammengewachsene Ortsteil wird landschaftlich durch Ausläufer des Rothaargebierges geprägt.

Der Ort ist durch die vorbei führende B 251 an die Hauptverkehrsachse Rüthen – Brilon – Willingen - Korbach angeschlossen. Die von der B 251 abzweigende B 7 und L 913 verbinden Gudenhagen – Petersborn mit der Verkehrsachse Meschede – Brilon – Marsberg. Von Petersborn aus führt die BRI 46 zur nördlich von Gudenhagen gelegenen Kreuzung der B 7 und der B 251

2 . Lage des Plangebietes / Lage des Änderungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet „Petersborn" umfaßt nahezu den ganzen Siedlungsbereich Petersborns. Der Änderungsbereich liegt im Südosten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon Nr. 72 „Petersborn". In diesem Plan ist der Bereich als WA Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Der Änderungsbereich hat eine Größe von 4170 qm.

3 . Planungsanlass

Auf der 4170 qm großen Fläche sind drei Baufenster ausgewiesen. Das westliche Baufenster ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Die Grundstücksgröße führt bei einer Teilung zu Bauplätzen in einer Größenordnung, die mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden unvereinbar ist. Darüber hinaus gestaltet sich die Vermarktung und damit die Bebauung der Flächen aufgrund der Grundstücksgrößen sehr schwierig.
In diesem Änderungsverfahren sollen aus den zwei freien Bauplätzen drei gemacht werden. Daraus ergeben sich zwar immer noch relativ große Grundstücke, diese Größenordnung ist jedoch im Ortsteil Peterborn durchaus üblich.
Im gleichen Zuge soll auf den Grundstücken der Standort für die Garagen aufgehoben werden, da sich diese Festsetzung als unpraktikabel erwiesen hat und hier im „Neubaubereich" auch keine hinreichende städtebauliche Begründung erkennbar ist.

4 . Vorgaben der Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon vom 07.12.1981 gemäß § 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 72 „Petersborn" vom 17. 07. 1994 ist der Änderungsbereich der 3. (vereinfachten) Änderung dieses Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet mit drei

durch Baugrenzen umrandeten Baufenstern festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf max. ein Vollgeschoß bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 begrenzt.

5 . Planinhalt und Festsetzungen

Im Änderungsbereich werden vier mit Baugrenzen umrandete Baufenster festgesetzt. Die Art und das Maß der Nutzung werden aus dem ursprünglichen Plan übernommen. Die Festsetzungen lauten: Allgemeines Wohngebiet, max. ein Vollgeschoß, GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 sowie offene Bauweise, Einzelhausbebauung, Satteldach mit 40° - 45° Dachneigung. Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 je Wohngebäude begrenzt.

6 . Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Bauplätze werden durch die bestehende Straße „Am kahlen Hohl" erschlossen.
Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Inhalte der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nur unbedeutend berührt.

7 . Grünordnung

7.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplanbereich „Petersborn" ist bereits überwiegend bebaut und begrünt. Nach § 8a BNatSchG ist auch bei der Änderung von Bauleitplänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.
Der Ausgleichsbedarf wird in Baugebieten in der Regel über die Grundflächenzahl ermittelt. Diese beträgt sowohl vor als auch nach der Änderung 0,4. Die Größe des möglichen Eingriffs ändert sich somit nicht. Daher kann auf eine differenzierte Bilanzierung verzichtet werden.

7.2 UVP-Pflicht

Da es sich hier nicht um einen Außenbereich gem. § 35 BauGB handelt, ist eine UVP nicht notwendig.

7.3 FFH-Verträglichkeit

FFH – Schutzgebiete sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Das nächste FFH-Schutzgebiet „DE-4617-302 Gewässersystem Hoppecke/Diemel mit Drakenhöhle" liegt ca. 800 Meter südöstlich. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist nicht erkennbar. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht notwendig.

Aufgestellt:

Brilon, den 10.06.2003

Der Bürgermeister

Franz Schrewe