

B e g r ü n d u n g (Satzungsbegründung)

zum Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 65
'Bereich Kalvarienberg - Ackerstraße - Am Hollemann'

Aufstellungsbeschluß - Rechtsgrundlage

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 27. 6. 1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 65 'Bereich Kalvarienberg - Ackerstraße - Am Hollemann' im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB beschlossen.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtkerns und umfaßt im wesentlichen den 'Kalvarienberg' sowie die südlich und westlich angrenzenden Bereiche. Seine Größe beträgt ca. 12 ha.

Es wird im Westen begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, jeweils eine Bautiefe westlich der zu erstellenden Verkehrsverbindung 'Ackerstraße - Am Hollemann', im Norden durch den auszubauenden Weg parallel der 'Ackerstraße', ein Teilstück der 'Ackerstraße' und den in Verlängerung verlaufenden Wirtschaftsweg. Die östliche Plangebietsgrenze wird durch den zum Wasserbehälter 'Kalvarienberg' führenden Zufahrtsweg und die Parzellen Gemarkung Brilon, Flur 813 und 76/9 beidseitig der Straße 'Am Hollemann', die südliche Plangebietsgrenze durch eine Bautiefe nördlich der 'Voßkuhle' gebildet.

Bisherige Nutzung - bestehende Festsetzungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Im westl. Teil des Plangebietes wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 1. ordentlichen Änderung dem Bebauungsplan angepaßt. Im Bereich des 'Kalvarienberges' ist eine öffentliche Grünfläche mit Versorgungseinrichtungen (Wasserbehälter, Fernsehumsetzer) festgesetzt.

Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits überwiegend mit Wohnhäusern bebaut, während die übrigen Flächen fast ausnahmslos landwirtschaftlich genutzt werden. Lediglich im nördlichen Bereich der 'Ackerstraße' ist ansatzweise eine Bebauung vorhanden. Die bewaldete Kuppe des 'Kalvarienberges' wird von einem historischen Kreuzweg durchzogen und hat die Funktion eines Naherholungsgebietes. Darüber hinaus befinden sich dort ein Wasserbehälter und ein Sendemast der Deutschen Bundespost.

Planungsrechtliche Festsetzungen bestehen in diesem Gebiet bisher nicht, so daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Planungsgrund - Ziel der Planung

Die Stadt Brilon ist aufgrund des Erlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 23. 8. 1974, Az. VI B 3 - 56.01.91 - über die staatliche Anerkennung als Luftkurort gehalten, für das anerkannte Kurgebiet flächendeckende Bebauungspläne aufzustellen. Seit Inkrafttreten der Kurortverordnung NW vom 20.04.78 sind diese Planaufstellungen zwingend erforderlich im Sinne des § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit dem Verkehrsdezernat des Regierungspräsidenten Arnsberg und dem Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales erörtert worden. Eine wesentliche Aufgabe dieses Bebauungsplanes besteht in der Sicherung der im Kurgebiet zulässigen Art der Bebauung.

Darüber hinaus befinden sich insbesondere im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes noch erhebliche Wohnbauflächen, die bisher nicht erschlossen sind und somit einer Bebauung nicht zugeführt werden konnten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von neuen Erschließungsstraßen können nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Durch diese Straßen wird ein Baugebiet erschlossen, das neben einer hervorragenden Südhanglage in landschaftlich reizvoller Umgebung auch eine mäßige Entfernung zum Stadtkern und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen aufweist. Beträchtliche Teile dieses Gebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Brilon und können als preisgünstige Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Der Ausbau der im Plangebiet bereits vorhandenen Straßen und Versorgungseinrichtungen ermöglichen eine kostengünstige Gesamterschließung dieses Bereiches.

Bodenschutz - Naturschutz

Mit dem Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 65 'Bereich Kalvarienberg - Ackerstraße - Am Hollemann' erfolgt eine geringfügige bauliche Erweiterung der Stadt Brilon in südwestlicher Richtung.

Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits überwiegend einer Bebauung zugeführt worden. Im übrigen Plangebiet wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes eine weitere Flächenversiegelung erfolgen, die jedoch unter Abwägung der Bereitstellung von zusätzlichen Baugrundstücken und der in diesem Gebiet existierenden Flora und Fauna (überwiegend Wiesen- und teilweise Ackerflächen) vertretbar ist. Landschaftlich oder biologisch bedeutsame Areale werden durch diesen Bebauungsplan nicht über die bereits bestehenden Verhältnisse hinaus beeinträchtigt.

Der für Brilon als Naherholungsgebiet bedeutsame Bereich des 'Kalvarienberg' wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und damit planungsrechtlich abgesichert.

Festsetzungen

Das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der Ausweisung im Flächennutzungsplan und der vorhandenen Bebauung als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gem. § 4 BauNVO mit Einschränkungen ausgewiesen. Diese Einschränkungen ergeben sich aus dem § 3 Abs. 2 der Kurortverordnung (KOVO) vom 20. 4. 1978 (GV NW S. 202).

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich westlich des 'Kalvarienberges' auf eine eingeschossige Bauweise begrenzt. Südlich des 'Kalvarienberges' ist entsprechend der in diesem Bereich bereits vorhandenen Bebauung eine zweigeschossige Bauweise zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,5 bzw. 0,8 entsprechend den zulässigen Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Es gilt die offene Bauweise, bei der sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind. Als Dachform wird ein geneigtes Dach mit einer Neigung zwischen 35 und 50° festgesetzt. Die Bauweise und die Dachform entsprechen dem in diesem Gebiet vorherrschenden Charakter und sollen der Wahrung eines geschlossenen Ortsbildes dienen.

Im Bereich des 'Kalvarienberges' werden die Stationen des historischen Kreuzweges und die bestehenden Versorgungsanlagen (Wasserbehälter, Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost) ausgewiesen und planungsrechtlich abgesichert.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan mehrere mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen gekennzeichnet, die von einer Bebauung freigehalten werden müssen.

Grünflächen

Das Plangebiet weist im Bereich des 'Kalvarienberges' eine umfangreiche öffentliche Grünfläche aus, die für Brilon eine große Bedeutung als Naherholungsgebiet besitzt. Um hier einen möglichst fließenden Übergang zur freien Landschaft im Westen (insbesondere zu den Erholungsgebieten im Bereich der 'Hillbringse' und des 'Poppenberges') zu schaffen, wird zwischen dem 'Kalvarienberg' und der westlichen Plangebietsgrenze eine Grünverbindung mit Fußgängerweg ausgewiesen. Entlang dieses Fußgängerweges sollen neben intensiven Grünbepflanzungen auch Ruhebänke und Verweilmöglichkeiten für Kur- und Erholungsgäste geschaffen werden.

Erschließung

Der östliche und südliche Teil des Plangebietes sind durch die 'Ackerstraße' und die Straße 'Am Hollemann' verkehrsmäßig bereits weitgehend erschlossen. Im südlichen Bereich der 'Ackerstraße' werden durch einen Stichweg zusätzliche Baugrundstücke erschlossen.

Im westlichen Plangebiet erfolgt die Erschließung über eine verkehrsmäßige Verbindung der 'Ackerstraße' mit der Straße 'Am Hollemann'. Da durch diese Planstraße die derzeitige Trassenführung der 'Ackerstraße' im mittleren Teil des Plangebietes entbehrlich ist, erfolgt hier ein Rückbau der Straße zum Fußgängerweg. Mit diesem Fußgängerweg und dem geplanten Fußgängerweg aus dem Bereich des 'Kalvarienberges' wird eine kurze fußläufige Verbindung zu den einzelnen Wohngebieten und dem Naherholungsgebiet des 'Kalvarienberges' hergestellt. Der nördliche Teil der 'Ackerstraße' wird durch die neue Straßenführung vom Durchgangsverkehr entlastet und dient lediglich als Wohnstraße.

Die Wasser- und Elektrizitätsversorgung des Plangebiets wird über eine entsprechende Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze des städt. Wasserwerkes und der VEW sichergestellt. Hierbei ist im westlichen Teil des Plangebiets eine Versorgungsfläche für eine Ortsnetzstation der VEW ausgewiesen.

Die Abwasserbeseitigung kann über im Bereich der neuen Erschließungsstraßen noch zu verlegende Kanalleitungen und die zentrale Kläranlage des Ruhrverbandes erfolgen.

Kosten

Für die zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet werden folgende Kosten veranschlagt:

a)	Grunderwerb	ca. 120.000,00 DM
b)	Kanalisation	ca. 380.000,00 DM
c)	Straßenbau	ca. 350.000,00 DM
d)	Beleuchtung	ca. 12.000,00 DM

Diese Mittel werden im Rahmen der Haushaltsplanung der Stadt Brilon bereitgestellt. Von den Anliegern werden Erschließungsbeiträge gem. § 127 BauGB erhoben.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Denkmalschutz

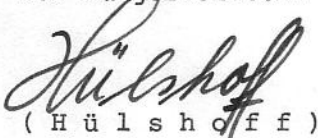
Die Stationen des historischen Kreuzweges im Bereich des 'Kalvarienberges' sind als Baudenkmäler im Bebauungsplan aufgeführt und ihr Erhalt somit planungsrechtlich abgesichert.

Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen) in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Brilon, den 14. Dezember 1988

Der Bürgermeister:


(H ü l s h o f f)