

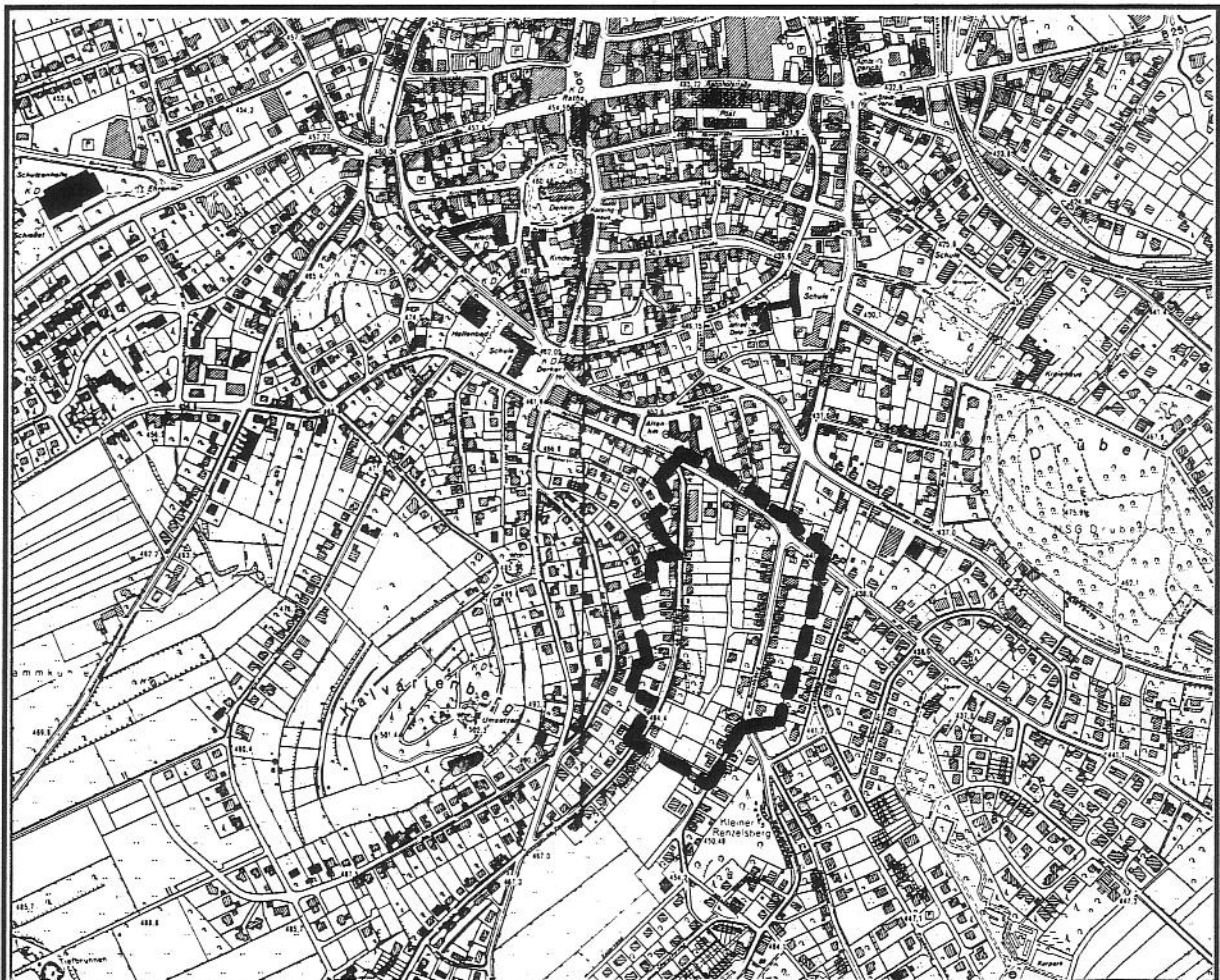


Stadt Brilon



Begründung

zur 1. ordentlichen Änderung des
Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 67
"Etzelsberg/Am Renzelsberg/
Hohlweg/Kleiner Renzelsberg"



Übersichtsplan

Verfahrensstand: 1. öffentliche Auslegung

Inhaltsübersicht

**zur 1. ordentlichen Änderung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 67
"Etzelsberg/Am Renzelsberg/Hohlweg/Kleiner Renzelsberg"**

1. Überblick
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Vorgaben der Bauleitplanung
5. Planinhalt und Festsetzungen
6. Grünordnung
7. Erschließung
8. Ver-und Entsorgung, Altlasten
9. Immissionsschutz
10. Bodenordnung
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege
12. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

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.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt das gesamte Plangebiet des seit dem 19.06.1993 rechtskräftigen Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 67 "Etzelsberg/Am Renzelsberg/Hohlweg/Kleiner Renzelsberg".

3. Ziele und Zwecke der Planung

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 67 "Etzelsberg/Am Renzelsberg/Hohlweg/Kleiner Renzelsberg" ist die Bebauung entlang der Straßen "Hohlweg", "Am Renzelsberg" und "Am Etzelsberg" bis auf wenige Baulücken abgeschlossen, während der durch den Bebauungsplan Nr. 67 erstmalig erschlossene Bereich um die "Anne-Frank-Straße" erst etwa zur Hälfte bebaut ist.

Der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Bereich ist seit seiner Entstehung durch Wohnhäuser mit 1 - 2 Familien geprägt. Bei Plandurchführung hat es sich gezeigt, daß aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans, der Grundstücksgrößen im Plangebiet und der Rentabilitätsüberlegungen einiger Bauherren bzw. Investoren überdimensionierte Baukörper entstehen können, die sich nicht in das Ortsbild einfügen. Die Festsetzungen der rechtskräftigen Planung konnten das ursprüngliche Ziel der Stadt Brilon, dort eine lockere Familienhausbebauung analog zur Umgebungsbebauung vorherrschen zu lassen, nicht allein sicherstellen. Um dem Planungswillen dennoch Rechnung zu tragen und eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Siedlungsbereich zu gewährleisten, soll die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die Höhenentwicklung von Bauvorhaben durch Festsetzungen gemäß § 9 BauGB gesteuert und festgeschrieben werden.

Um einige nicht überbaubare Flächen im Plangebiet einer baulichen Nutzung zuführen zu können, sollen die Erschließungsanlagen im Bereich der "Anne-Frank-Straße" mit der Anlage eines Wendehammers erweitert werden. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen macht gleichzeitig den Wegfall einiger Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Realisierung der planerischen Zielvorstellungen hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 23.10.1999 die 1. ordentliche Änderung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 67 "Etzelsberg/Am Renzelsberg/Hohlweg/Kleiner Renzelsberg" beschlossen.

4. Vorgaben der Bauleitplanung

Die 1. ordentliche Änderung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 67 "Etzelsberg/Am Renzelsberg/Hohlweg/Kleiner Renzelsberg" ist aus dem Flächennutzungsplan und dem genehmigten Bebauungsplan entwickelt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Das Änderungsgebiet bleibt analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet -WA- nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im -WA- sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Garagen zulässig. Die Festsetzung im rechtskräftigen Planwerk, daß Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, entfällt ersatzlos. Diese Festsetzung führte zu unzumutbaren Erschwernissen für die Grundstückseigentümer, da bei einigen Grundstücken Bauwischgaragen nicht erstellt werden konnten. Im Baugenehmigungsverfahren soll das Erstellen von Garagen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (Landesbauordnung) flexibel beurteilt werden können.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) bleibt auf 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschoßflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Zur Steuerung der Bebauung wird unter dem Aspekt der Vermeidung überdimensionierter Bauvorhaben festgesetzt, daß die gemäß der rechtskräftigen Planung zulässigen Einzel- und Doppelhäuser nur mit einer maximalen Firsthöhe von 13,00 m (-gemessen vom vorhandenen Gelände-) und einer sichtbaren traufenseitigen Wandhöhe (-Unterkante Sparren-) von talseitig maximal 7,00 m errichtet werden dürfen.

Aus gestalterischen Gründen wird gemessen am Erscheinungsbild der bestehenden Wohnbebauung gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB eine Dachneigung von 35° bis 50° festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf maximal 3 je Wohngebäude und in Doppelhäusern auf maximal 2 je Haushälfte, also auf maximal 4 je Wohngebäude beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die städtebauliche Funktion und Eigenart dieses Siedlungsbereiches erhalten bleibt. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung stellen die bestehenden Mehrfamilienhäuser Flur 63, Flurstück 968 mit 14 Wohnungen und Flur 63, Flurstück 971 mit 16 Wohnungen dar.

Die Festsetzung "Verkehrsgrün" - Bereich ohne Grundstückszufahrt und Grundstückszuwegung - im nördlichen Teil der "Anne-Frank-Straße" auf der Parzelle Flur 63, Flurstück 939 soll entfallen. Gleichzeitig wird ein Teilstück des in diesem Bereich festgesetzten "Fußweges" in nördlicher Richtung zugunsten der Festsetzung "Mischverkehrsfläche" umgewandelt. Die am Ende des von der Straße "Am Renzelsberg" abzweigenden Erschließungsstiches eingerichtete Fläche für die Mülltonnensammelstelle -M- wird ersatzlos gestrichen. Die von der Mülltonnensammlung betroffenen Baugrundstücke können aufgrund der Verlängerung der Mischverkehrsfläche im Bereich des ehemaligen Fußweges und des dort zu installierenden Wendehammers von den Versorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden. Aufgrund dieser Änderungen wird die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen in Form von zwei Baugrundstücken westlich des Wendehammers und eines weiteren Baugrundstückes östlich des Wendehammers ermöglicht.

6. Grünordnung

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 67 "Etzelsberg/Am Renzelsberg/Hohlweg/Kleiner Renzelsberg" ist die grundsätzliche Entscheidung über die bauliche Verdichtung zwischen den Straßen "Am Renzelsberg" und "Am Etzelsberg" und die damit verbundene Inanspruchnahme der Flächen erfolgt. Unter Abwägung des Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und des Eingriffs in das in dem Bereich vormals vorherrschende Grünland wurde eine

Ausweisung gerade aufgrund der innerstädtischen Lage vom Rat der Stadt Brilon als vertretbar beurteilt.

In der Zwischenzeit ist etwa die Hälfte der Wohnbauerweiterungsfläche entlang der "Anne-Frank-Straße" einer Bebauung zugeführt worden. Dennoch fordert der § 8 a BNatSchG 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. Da es sich bei den vorgesehenen Änderungen jedoch nur um eine geringfügige zusätzliche Versiegelung handelt, soll unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung innerhalb des Plangebiets auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB verzichtet werden.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend über die Straßen "Hohlweg", "Am Etzelsberg" und "Am Renzelsberg". Die im Rahmen der Planausführung des rechtskräftigen Bebauungsplans installierte "Anne-Frank-Straße" ist als Mischverkehrsfläche ausgewiesen und erschließt den Bereich zwischen den Straßen "Am Etzelsberg" und "Am Renzelsberg". Das verkehrliche Erschließungskonzept wird von der Änderung des Bebauungsplanes nur unwesentlich berührt und bleibt grundsätzlich bestehen. Lediglich der Fußweg zwischen den beiden Erschließungsstichen der "Anne-Frank-Straße" wird aufgrund der Ausweisung der zusätzlichen Baugrundstücke in nördlicher Richtung um eine Grundstückstiefe verkürzt.

8. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser- und Abwasseranlagen ist bereits durch die verlegten Leitungen der Stadtwerke Brilon sichergestellt. Die Schmutzwässer werden entsprechend den Festsetzungen der rechtskräftigen Planung im Mischsystem dem im Plangebiet verlegten Mischwasserkanal zugeführt. Für alle anliegenden Grundstücke besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

Entsprechend den Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser jedoch ortsnahe zu beseitigen, entweder durch Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder durch eine ortsnahe Einleitung in eine Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Geplante Maßnahmen der Grundstückseigentümer zur Verrieselung, Versickerung oder Speicherung des Niederschlagswassers an geeigneter Stelle sind nur in Absprache mit den Stadtwerken Brilon unter Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang möglich.

Die Versorgung der Haushalte mit elektrischer Energie wird durch die VEW, mit Kommunikationsleitungen durch die TELEKOM AG sichergestellt. Die differenzierte Abfallbeseitigung ist durch die separate Satzung der Stadt Brilon geregelt und erfolgt durch ein privates Unternehmen im Auftrag der Stadt Brilon.

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

9. Immissionsschutz

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

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden falls erforderlich auf privatrechtlichem Wege geregelt.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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 Brilon als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-141; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

12. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Grundlage: Erlaß des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlaß des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, IIA 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW

Bei Baugenehmigungen ist 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 02931/822520) zu verständigen.

Aufgestellt:
Brilon, den 23. Februar 2000

Der Bürgermeister



[Franz Schrewe]