Stadt Brilon

Bebauungsplan

Nr. 135

„Bereich nördlich der Zimmerstraße“

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Stand: Satzungsfassung

LOHMANN von ROSENBERG ARCHITEKTEN BRILON DRESDEN

Stadt- und Landschaftsplanung Hochbau Projektentwicklung Büro Brilon 02961 96290

Inhalt:

1.	Geltungsbereich	S.	3
2	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans	S.	3
3.	Lage des Plangebiets	S.	4
4.	Gesetzliche Grundlagen	S.	5
5.	Vorgaben der Bauleitplanung	S.	5
6.	Planinhalt		
	6.1 Maß der baulichen Nutzung	S.	5
	6.2 Art der baulichen Nutzung	S.	6
	6.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche	S.	6
	6.4 Verkehrsflächen/Verkehre	S.	7
	6.5 Ver- und Entsorgung	S.	7
	6.6 Grünflächen sowie grünordnerische Maßnahmen	S.	8
7. Auswirkungen der Planung			
	7.1 Umweltbericht	S.	8
	7.2 Immissionsschutz	S.	8
	7.3 Artenschutz	S.	
	7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	S.	9
	7.5 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten	S.	9
8.	Bodenordnung	S.	9

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke:
724, 725, 734,735 in der Flur 60, Gemarkung Brilon
und die Flurstücke 150 und 515 in der Flur 39, Gemarkung Brilon wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke
  488, 492, 384, 292/167, 726, 727, 287/167, 284/167,
  279/168,534,169,170,171,510 in der Flur 60, Gemarkung Brilon
- im Westen durch die Scharfenberger Straße, Flurstück 838 in der Flur 37, Gemarkung Brilon
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke
  198, 642, 379 in der Flur 60, Gemarkung Brilon und durch den Lindenweg, Flurstück 567 in der Flur 39, Gemarkung Brilon.
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen de Flurstücke 115, 143, 497, 495, 387, 139 und 459 in der Flur 39, Gemarkung Brilon.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Anlasss und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Entwicklung des Plangebietes nach den Vorgaben der Bauleitplanung (Nachverdichtung).

Die Zimmerstraße genügt als zu schmale Stichstraße ohne Wendehammer nicht den Anforderungen der Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung. Durch diesen B-Plan sollen hier geordnete Verhältnisse nach den einschlägigen Regeln entstehen.

Im Bereich nördlich der Zimmerstraße, im Stadtkern von Brilon sollen ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen mit 24 Plätzen und die Erweiterung bzw. der Neubau von zulässigen Gebäuden ermöglicht werden. Neben der Schaffung des Baurechts für diese Vorhaben soll die gesamte bauliche Entwicklung des Gebietes festgeschrieben und geordnet werden. Die sinnvolle Entwicklung des Bestandes und eine sinnvolle Innenverdichtung sollen durch den B-Plan gesichert werden.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 135 wird die Stadt Brilon die Vorraussetzungen für diese wichtige Entwicklung schaffen.

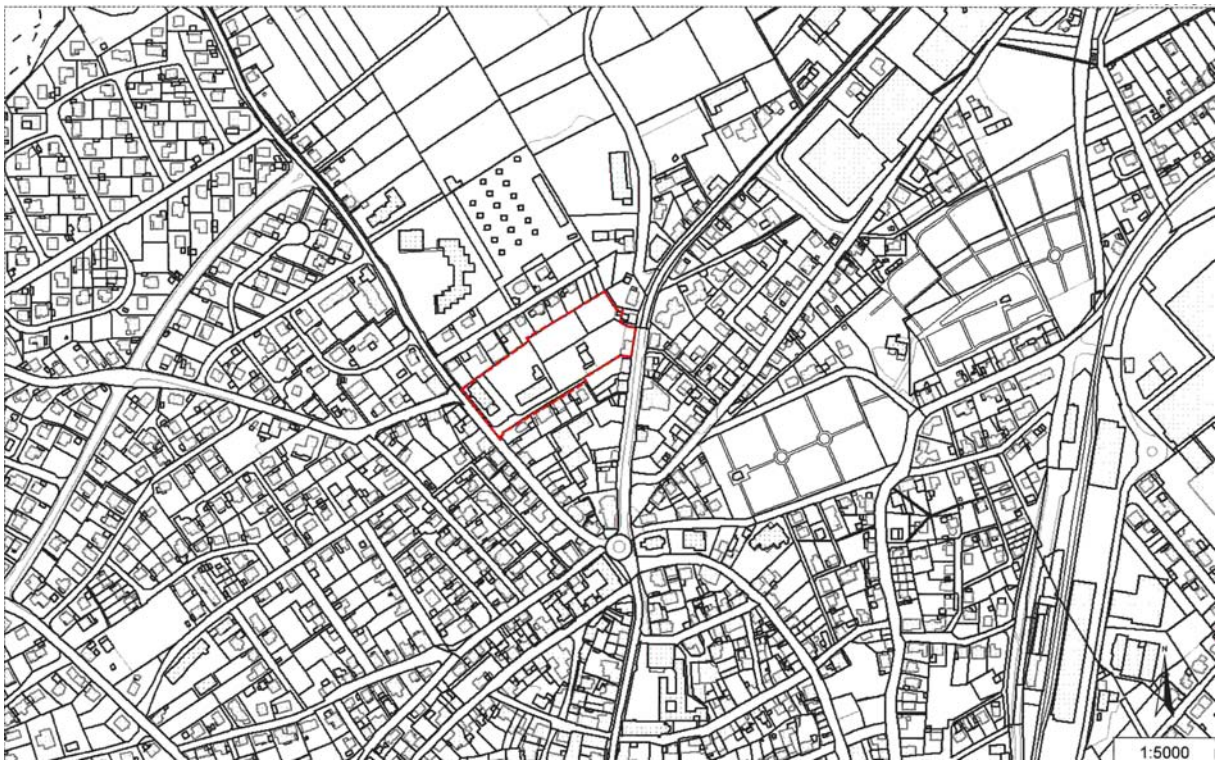
Dazu müssen verschiedene Festsetzungen wie das Maß und Art der Nutzung, die Bauweise etc. festgesetzt werden.

Die Änderung soll als Verfahren „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da keine wesentlichen Änderungen der Nutzungen angestrebt werden und die Grundfläche unter 20.000 m² liegt.

Das Plangebiet bietet sich innerhalb der Stadt Brilon zur weiteren Entwicklung und als Wohnstandort aus folgenden Gründen an:

- ruhige innenstadtnahe Lage
- kurze Wege in das Zentrum von Brilon
  - Einkaufsmöglichkeiten
  - Ärzte, Apotheken,
  - Therapiepraxen
  - kulturelle Angebote
  - Bildungsangebote
  - Sport- und Bewegungsangebote
- Kirchen in der Nähe
- gute Verkehrsanbindung
- Bushaltestellen in der Nähe
- Ein Fußweg (Flurstück 139 in der Flur 39, Gemarkung Brilon) verbindet auf kurzem Wege den beginnenden Geschäftsbereich der Briloner Innnestadt mit dem Standort des B-Planes.

3. Lage des Plangebietes



Der Planbereich liegt ca. 600 m nördlich des Stadtkerns der Stadt Brilon (Marktplatz) und ist mit diesem über den Lindenweg im Osten oder die Scharfenberger Straße im Westen fußläufig schnell und sicher erreichbar. Sowohl der Lindenweg als auch die Scharfenberger Straße dienen als direkte Erschliessungsstraßen des zukünftigen allgmeinen Wohngebiets.

Im Norden und Westen angrenzend beginnt ein größeres Areal mit fast ausschließlicher Wohnnutzung. Im Süden und Osten an das Planungsgebiet grenzt der Außenrand des Altstadtkerns mit einer gemischten Nutzung mit Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe an.

4. Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des B-Plans unterliegt u.a. folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zurzeit gültigen Fassung
- Nordrheinwestfälische Bauordnung (BauO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung

5. Vorgaben der Bauleitplanung

Im Gebietsentwicklungsplan ist Brilon als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern im Mittelbereich dargestellt. Brilon - Stadt ist der Siedlungsschwerpunkt und bildet wegen der zentralörtlichen Einrichtungen ein leistungsfähiges Mittelzentrum. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon – Teilbereich Brilon - Stadt - als Wohnbaufläche - W - dargestellt.

6. Planinhalt

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulich Nutzung wird unter Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr.: 1 BauGB sowie der §§ 16-21 a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse sowie die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die festgesetzten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption. Um eine, der Umgebung angemessene Verdichtung zu ermöglichen, werden die Festsetzungen in Anlehnung an den Bestand im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes festgesetzt.

Für das gesamte Baugebiet gilt eine maximale Grundflächenzahl von 0,4. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche ist der Teil des Grundstückes der durch bauliche Anlagen überdeckt wird.

Die Geschossflächenzahl wird innerhalb des Baugebietes mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Dies ergibt sich aus der umliegenden Bebauung. Zur Sicherstellung einer maßstäblichen baulichen Höhenentwicklung der künftigen Bebauung und zur Wahrung eines einheitlichen Stadtbildes wird die maximal zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen plangebietseinheitlich auf 13 m über Urgelände festgelegt. Das Urgelände ist die derzeitige Geländehöhe ohne Mutterbodenabtrag oder -auftrag. Bezugspunkt ist hier immer die Mitte des geplanten Gebäudes.

6.2 Art der Baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet ergänzend öffentliche und private Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. So sind gemäß §4 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank-, und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig; außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise werden hier Anlagen für die Verwaltung, nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zugelassen. Die Zulassung dieser Ausnahmen dient der planerischen Sicherung der vorhandenen Einrichtungen wie Verwaltung der Caritas, Dienstgebäude der Telekom und des bestehenden Gartenbaubetriebes.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Hinblick auf die vorherrschende Gebietsstruktur und die angrenzende vorhandene Bebauung wurde im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

Eine nähere Differenzierung in Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen wird nicht vorgenommen, da sich in der Umgebung und im Bestand eine sehr heterogene Bebauungsstruktur findet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der einzelnen Baufenster lässt den zukünftigen Nutzern ausreichend Möglichkeiten bzgl. der Platzierung der Gebäude auf den Baugrundstücken.

6.4 Verkehrsflächen/Verkehre

Das Plangebiet wird von der Scharfenberger Straße über die Zimmerstraße an das Gemeindestraßennetz angeschlossen. Derzeit ist die Zimmerstraße eine schmale Stichstraße ohne notwendigen Wendhammer. Um die Erschließung der bestehenden und geplanten Gebäude sicher zu gewährleisten wird durch den B-Plan eine Verbreiterung der Zimmerstraße auf das notwendige Maß und die Anlage eines Wendehammers festgesetzt. Die Straße wird auf einer Breite von 5,50 m ausgebaut und mit dem Wendehammer versehen um die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. für ein dreiachsiges von der Müllabfuhr eingesetztes Kraftfahrzeug mit bis zu 10,00 m Länge zu gewährleisten.

Das Grundstück Flurstück 735, wird von der Möhnestraße aus über die vorhandene städtische Parzelle (Flurstück 198) über das Grundstück 379 erschlossen. Das Flurstück 379 befindet sich im privaten Besitz.

Zwischen den Besitzern der Flurstücke 379 und 735 gibt es eine privatrechtliche Wegevereinbarung, welche die Erschließung sichert. Dieses Wegerecht wird auf dem Grundstück 379 zu Gunsten des Grundstücks 735 im Grundbuch eingetragen.

6.5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet wird die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Bereich Zimmerstr., Scharfenberger Straße und Lindenweg sichergestellt.

Nach § 51 a (1) Landeswassergesetz müssen, die nach dem 01.Januar 1996 erstmals bebauten Grundstücke, ihr Niederschlagswasser versickern, verrieseln oder ortsnah, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, über eine Kanalisation in ein Gewässer einleiten. Im Plangebiet sind bereits alle Grundstücke bebaut oder schon in Nutzung gewesen. Für die, gemessen an der Plangebietsgröße geringen Ergänzungen ist die Versickerung ein unverhältnismäßiger technischer und wirtschaftlicher Aufwand (§51a(3) Landeswassergesetz). Eine Ableitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz der Stadtwerke Brilon ist deshalb zulässig und vorgesehen.

6.6 Grünflächen sowie grünordnerische Maßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen größtenteils wie bisher gärtnerisch genutzt werden, so dass bereits dadurch eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet wird. Aus diesen Gründen werden im Plangebiet mit einigen Ausnahmen, keine speziellen Grünstrukturen räumlich festgesetzt. Ausnahmen sind die nördliche Begrenzung des Plangebiets, wo das Anpflanzen heimischer Obstbäume als Hochstämme z.B. Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschbäume und der südliche Bereich wo das Anpflanzen einer Stiel-Eiche (quercus robur) festgesetzt werden. Diese 12 Neupflanzungen sollen einen Ersatz für die sechs Apfel- und zwei Birnbäume sein, die durch die Planung verloren gehen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe Punkt 2 der Begründung), so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens anwendbar sind. Daher wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c (Überwachung) wird nicht angewendet. Eine förmliche UP ist nicht erforderlich. Auswirkungen auf die Umwelt sind, abgesehen von einer geringfügigen Verschiebung der Verkehrsströme nicht erkennbar.

7.2 Immissionsschutz

Beeinträchtigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7.3 Artenschutz

Das Plangebiet ist geprägt von der bestehenden Bebauung, Gärten, befestigten Straßen und privaten befestigten Stellplätzen. Das unbewohnte und ungenutzte Haus auf der Parzelle 150, für das bereits eine Abbruchgenehmigung erteilt ist, bildet keinen Lebensraum für geschützte Arten. Spuren von oder eine Besiedlung mit Fledermäusen oder geschützen Vogelarten sind nicht festzustellen. Spuren einer nicht mehr exsistenten Besiedlung mit Waschbären sind erkennbar.

Neben den intensiv genutzten Flächen der Gärtnerei gibt es auf den Parzellen 734 und 735 einen Bestand alter Obstbäume (Apfel- und Birnbäume). Aus diesem Bestand werden durch die Planung sechs Apfelbäume und zwei Birnbäume verloren gehen. Die alten Obstbäume sind noch vital und weisen keine Besiedlung mit geschützten Arten auf. In den Obstbäumen sind keine Höhlen und auch keine Nester festgestellt worden. Die Obstbäume und auch die Streuobstwiese bilden jedoch ein Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse. Aus diesem Grund wird in Anlehnung an die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmenreglung des Hochsauerlankreises auf den Grundstücken 734, 735 und 150 ein Ersatz wie unter Punkt 6.6 beschrieben und im B-Plan festgesetzt, vorgesehen. Diese Vorgehensweise wurde mit der ULB HSK in einem Ortstermin festgelegt.

Durch den B-Plan Nr. 135 werden keine geschützten Arten (FFH-Anhang IV-Arten) oder europäische Vogelarten, die Verbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen, beeinträchtigt.

7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde 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. 02961/794-0; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; 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 der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

7.5 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten

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.: 02331/6927-0; Telefax: 02331/6927-3898) zu verständigen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Brilon (Tel. 02961/794-0), der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/940) sowie die Untere Umweltschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel. 0291/940) umgehend zu informieren.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des B-Planes Nr. 135 werden auf privatrechtlicher Basis durchgeführt.

Aufgestellt:

23.02.2012

Der Bürgermeister

Planverfasser

LOHMANN von ROSENBERG ARCHITEKTEN
Architektur
Stadtplanung
Freiraumplanung
Projektentwicklung
Denkmalpflege
Gartenplanung
Landschaftsplanung
Innenraumgestaltung
Kapellenstr. 25 DRESDEN
59929 Brilon
02961 - 9 62 90 BRILON