

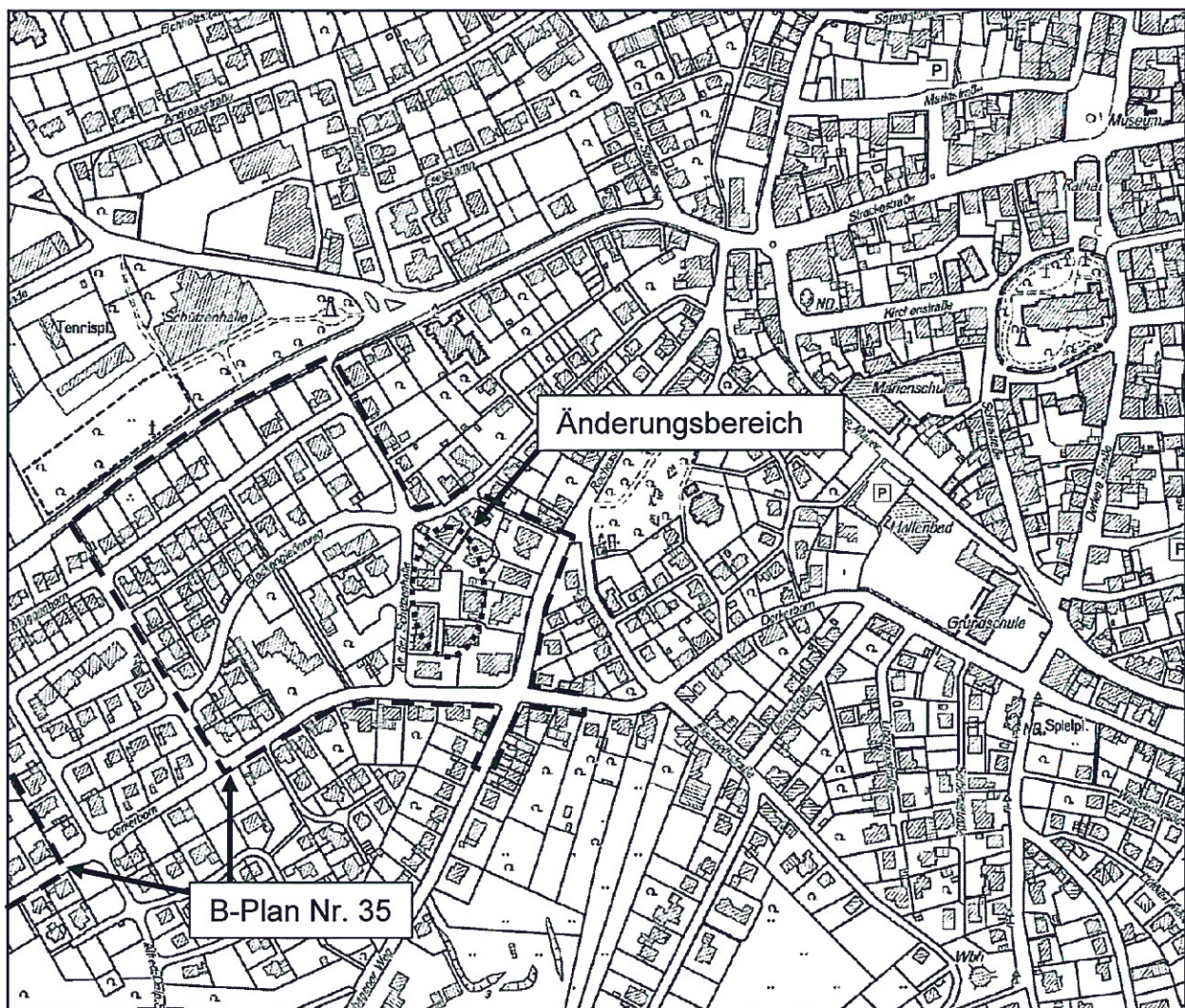
Begründung

Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungsfassung



Stadt Brilon
6. Änderung Bebauungsplan
Brilon
Nr. 35 „Erweiterung Müggenborn“



Übersichtskarte: ohne Maßstab

Inhalt

1	LAGE DES PLANGEBIETES	3
2	VORGABE DER BAULEITPLANUNG	3
3	PLANUNGSANLASS UND ART DES PLANVERFAHRENS	3
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	4
5	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	4
6	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	5
7	GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZ	5
8	UMWELTBERICHT	6
9	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	6
10	SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN ODER ALTLASTEN	6
11	IMMISSIONSSCHUTZ	7
12	BODENORDNUNG	7

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 300 Meter westlich der historischen Innenstadt von Brilon. Der Bebauungsplan besteht aus zwei räumlich getrennten Teilbereichen. Die Änderung bezieht sich auf den östlichen Planbereich, im Bereich eines Wendehammers der Straße „An der Schützenhalle“.

2 Vorgabe der Bauleitplanung

Im seit 1981 wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Wohnnutzung –W- dargestellt.

Der seit dem 28. 10. 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 35 "Erweiterung Müggenborn" setzt für das Umfeld der Änderung ein allgemeines Wohngebiet -WA- fest. Der Änderungsbereich selbst ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche wird zwischen Flächen für Straße, Gehweg, öffentlichen Parkplätzen sowie Verkehrsgrün unterschieden.

3 Planungsanlass und Art des Planverfahrens

3.1. Planungsanlass

Der Stadt Brilon liegen zwei Anträge von angrenzenden Eigentümern auf Erwerb von Teilflächen mit einer Größe von ca. 150 qm aus dem Wendehammer vor. Der eine Angrenzer möchte auf dem Gelände Stellplätze für das auf dem Grundstück befindliche Mehrfamilienhaus mit Büronutzung anlegen, der andere möchte sich über den Erwerb eines 3 Meter breiten Streifens eine rückwärtige Erschließung seines Grundstücks sichern. Eine Veräußerung der Teilflächen ist nur möglich, wenn der entsprechende Bereich von öffentlicher Verkehrsfläche in private Grundstücksfläche umgewandelt wird. Dies soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung geschehen. Darüber hinaus wird die Differenzierung der Aufteilung des Straßenraumes aufgehoben. Die detaillierten Festsetzungen sind bis heute nicht so umgesetzt worden und die Stadt hat auch nicht vor dies zu tun. An der neuen Grundstücksgrenze wird auf einer Länge von ca. 8,50 m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 „... den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen...“ die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ getroffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass vor diesem Bereich 3 Stellplätze in Schrägaufstellung durch Markierung auf dem Belag geschaffen werden können.

Über die Umwandlung der Straßenverkehrsfläche in private, nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit den Anliegern ein Gesprächstermin durchgeführt worden. Seitens der Anwesenden hat sich kein Widerspruch ergeben. Die Fläche wird momentan überwiegend als Stellplatzfläche genutzt. Nach einer Reduzierung der Größe des Wendehammers verbleibt noch genug Fläche, um weiterhin Raum für Stellplätze zu bieten und die Funktion eines Wendehammers erfüllen zu können. Eine Anlegung von Gehwegen in dem Wendehammer ist weder aus Verkehrsgründen noch aus Gründen der Sicherheit notwendig. Die Schaffung von kleinen Flächen für Verkehrsgrün ist aufgrund der starken Durchgrünung der

angrenzenden Baugrundstücke nicht notwendig. Kleine Grünflächen lösen einen im Vergleich zu größeren Flächen überdimensionalen Kostenaufwand aus. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist ein Verzicht daher geboten.

3.2. Art des Planverfahrens

Die Änderung der inneren Ausgestaltung der Verkehrsfläche kann als vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt werden. Für eine Änderung der Art der Nutzung ist eigentlich ein ordentliches Änderungsverfahren erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung bietet sich der § 13 a BauGB an. Der Anwendungsbereich der Vorschrift bezieht sich auch auf sogenannte "andere Maßnahmen der Innenentwicklung". Damit werden solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile i.S.d. § 1 (6) Nr. 4 BauGB dienen. Auf diese Weise kommen alle Umgestaltungen der vorhandenen baulichen Strukturen in Betracht, d. h. neben Umnutzungen des Bestandes auch seine baulichen Änderungen, Erweiterungen und ggf. sogar Reduzierungen. Insofern ist für die beabsichtigte Änderung der inneren Ausgestaltung der Verkehrsfläche (Wendehammer) der § 13 a BauGB anwendbar. Daher soll zur planungsrechtlichen Umsetzung der mit der Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 eingefügte § 13 a BauGB "Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung" angewendet werden.

Die Planung dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (bedarfsgerechte Anpassung der Infrastruktur) i.S.d. § 13 a (1) Satz 1 BauGB.

Die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind ebenfalls gegeben:

- Im Planwerk wird nur die Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche in private Grundstücksfläche sowie die Aufhebung der inneren Gestaltung der Verkehrsfläche aufgehoben, daher ist die Größenregelung von 20.000 qm Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO unbeachtlich.
- Die Änderung des Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach UVPG oder Landesrecht.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten erkennbar.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die übrigen Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise bleiben unverändert.

5 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften bleiben unverändert.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Abgesehen von der Umwandlung einer Teilfläche von 150 qm von öffentlicher Verkehrsfläche in private Grundstücksfläche bleibt die bestehende bzw. planerisch festgesetzte Erschließung unverändert. Der Änderungsbereich wird durch die Straße „An der Schützenhalle“ erschlossen. Durch das weitere örtliche Straßennetz besteht eine Anbindung an die überörtlichen Straßen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz die Kläranlage in Brilon.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke gewährleistet.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch das örtliche Versorgungsunternehmen sichergestellt.

In die Plandarstellung sind Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger (Deutsche Telekom GmbH, Stadtwerke Brilon AöR, Westnetz GmbH) aufgenommen worden.

7 Grünordnung, Naturschutz

7.1. Grünordnung

Als Festsetzung zur Grünordnung sind im bisherigen Plan zwei kleine Flächen für Verkehrsgrün festgesetzt. Deren Anlage ist bisher, ebenso wie der gesamte Endausbau des Wendehammers noch nicht erfolgt. Die Festsetzung der Flächen für Verkehrsgrün wird aufgehoben. Aufgrund der starken Durchgrünung der angrenzenden Baugrundstücke kann auf die Anlage verzichtet werden. Es würde weder ein ökologischer noch gestalterischer „Mehrwert“ erzielt. Im Gegenzug werden private Flächen im Gegensatz zu Straßenflächen in der Regel wasserdurchlässig gestaltet.

7.2. Artenschutz

Konflikte mit dem Artenschutz sind bei der Umwandlung von Straßenverkehrsfläche in private Grundstücksfläche nicht zu erwarten.

7.3. Aussagen zu FFH – und Naturschutzgebieten

FFH – und Naturschutzgebiete sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Der Änderungsbereich ist weiträumig von Siedlungsflächen umgeben. Der Abstand zum nächstgelegene FFH- und Naturschutzgebiet (NSG „Drei Steine, westlich des Muggenborn) beträgt über 550 m. Eine Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

7.4. Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht

Da die Änderung der ökologischen Wertigkeit minimal ist, ist kein Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht notwendig.

8 Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe Punkt 3 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 nicht erkennbar.

9 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 Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-0; Telefax 02961/794-108) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

10 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.

11 Immissionsschutz

Innerhalb sowie unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

12 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Aufgestellt:

Brilon, den 17. März 2016

Der Bürgermeister



Dr. Bartsch