



Begründung

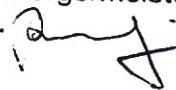


Satzungsgemäß ausgelegt
in der Zeit vom 08.01.2001
bis 08.02.2001

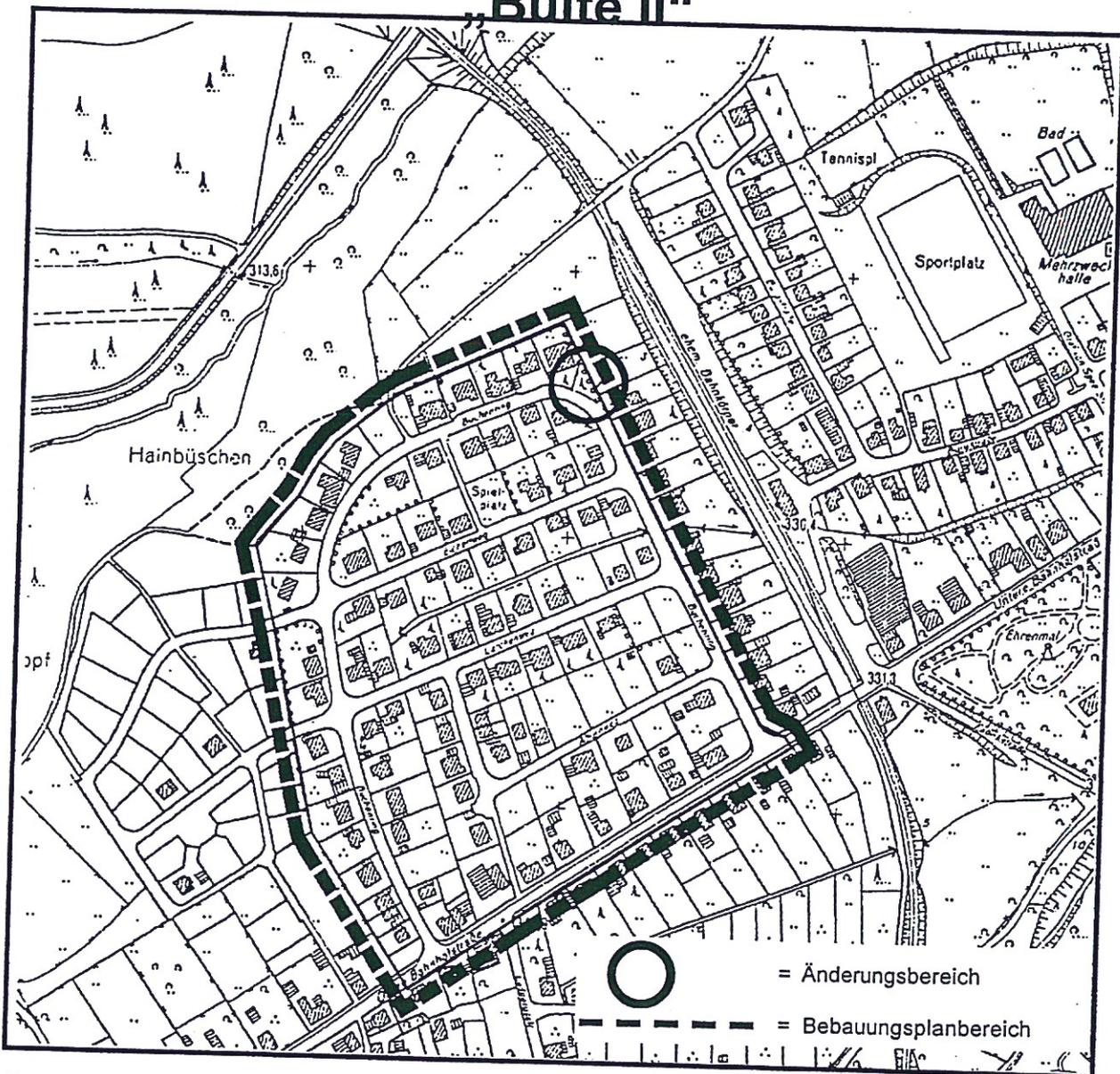
in der Stadt Brilon.

Zeit und Ort der Auslegung sind
mindestens 1 Woche vor Auslegung
ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

I. A. 

Stadt Brilon, Ortsteil Alme 5. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Bulte II“



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

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.

Alme liegt ca. 12 km nördlich der Kernstadt Brilon. Die beiden Ortsteile Niederalme und Oberalme sind durch Neubaugebiete annähernd zusammengewachsen. Die durch Niederalme führende B 480 verbindet den Ort in nördlicher Richtung mit dem Raum Paderborn und in südlicher Richtung mit der Kernstadt Brilon. Kurz hinter der Ortslage zweigt die L 736 nach Büren und im Möhnetal die B 516 nach Rüthen ab.

2 . Lage des Plangebietes / Lage des Änderungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet „Bulte II“ liegt im westlichen Teilbereich des Ortes, im Ortsteil Oberalme, westlich der Bahnanlagen. Es wird im Süden durch die „Obere Bahnhofstraße“, im Osten durch die Straße „Buchenring“ und im Norden und Westen durch die von der Straße „Buchenring“ auf der Nord-, beziehungsweise Westseite erschlossenen Wohngrundstücke begrenzt. Der Änderungsbereich liegt in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und beinhaltet das städtische Grundstück Flur 15, Flurstück 167 der Gemarkung Alme, das als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt ist.

3 . Planungsanlass

Im Rahmen der Mobilisierung von Wohnbauflächen im Ortsteil Alme sollen unter anderen die zwei Grundstücke an der Straße Buchenring Gemarkung Alme, Flur 1, Flurstück 187 und 188 zu Wohnbaugrundstücken entwickelt werden. Die beiden unbebauten Grundstücke liegen außerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 „Bulte II“ zwischen der Straße „Buchenring“ und der Bahnstrecke. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und den unbebauten Grundstücken befindet sich eine im o.g. Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche, die als Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden muß.

Zur Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in eine Verkehrsfläche ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Nr. 2 erforderlich. Ein weiterer Grund zur Durchführung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bulte II“ ist die erforderliche Sicherung der Erschließung der beiden Grundstücke, da z.Zt. die zu entwickelnden Grundstücke nicht unmittelbar durch die Straße „Buchenring“ erschlossen werden. Die verbleibende, nicht zur Erschließung der Flurstücke 187 und 188 benötigte Teilfläche des Änderungsbereiches wird dem nördlich angrenzenden bebauten Wohngrundstück mit der Flurstücksnummer 166 hinzugefügt.

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. 2 „Bulte II“ vom 05.07.1971 ist der Änderungsbereich der 5. (vereinfachten) Änderung dieses Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt worden. Die beabsichtigte Änderung der öffentlichen Grünfläche in eine größere Teilfläche öffentliche Verkehrsfläche und eine kleinere Teilfläche „nicht überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet“ im Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 . Planinhalt und Festsetzungen

Zur optionalen Erschließung der Flurstücke 187 und 188 in der Flur 1 der Gemarkung Alme durch den „Buchenring“ unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet bedarf es der Änderung der vormals im rechtswirksamen Bebauungsplan vom 05.07.1971 festgesetzten öffentlichen Grünfläche in zwei neue flächige Festsetzungen:

1. der südliche Teilbereich wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt;
2. die nördliche Teilfläche wird dem bereits bebauten Wohnbaugrundstück in dem allgemeinen Wohngebiet hinzugefügt und als „nicht überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzt.

6 . Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupterschließung des Bebauungsplangebietes „Bulte II“ erfolgt über die Straße „Buchenring“, die als Schleifenstraße angelegt wurde. In diese Straße wurden mit dem Eichenweg, dem Lärchenweg und dem Ahornweg drei Wohnstraßen eingehängt. Mit der Änderung der öffentlichen Grünfläche in ein Teilstück öffentliche Verkehrsfläche wird die neue Verkehrsfläche der Straßenverkehrsfläche „Buchenring“ zugeschlagen.

Hauptziel und -zweck der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist somit die Änderung der öffentlichen Grünfläche zu einer Erschließungsfläche, damit die benachbarten Grundstücke (Flur 1, Flurstücke 187 und 188) erschlossen werden können.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Inhalte der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in ihren Grundzügen nicht berührt. Bei einer möglichen Bebauung der Flurstücke 187 und 188 müssen zwischen den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Buchenring“ und den privaten Erschließungsanlagen zur Erschließung der Baugrundstücke die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in der neuen öffentlichen Verkehrsfläche ergänzt werden.

7 . Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünflächen

Die z.Zt. noch bestehende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist für das Gesamtgebiet als Aufenthaltsfunktion unbedeutend und kann deshalb wegfallen. Aufgrund der geringen Größe der öffentlichen Grünfläche soll kein Ersatz geschaffen werden.

7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der gesamte Bebauungsplanbereich „Bulte II“ ist bereits 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. Da lediglich eine kleine Teilfläche des Plangebietes von der Änderung betroffen ist, ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft als geringfügig einzustufen. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Änderungsbereiches wird auf eine differenzierte Eingriffsbilanzierung verzichtet.

8 . Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale 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 Denkmalschutzbehörde (Tel. 02961/794-141; 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).

9 . Immissionsschutz

Im Änderungsbereich sind keine Lärmbelastigungen vorhanden oder zu erwarten, die die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet überschreiten werden.

10 . 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, II A 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.: 02931/822520) zu verständigen.

11 . Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden auf privatrechtlichem Wege geregelt.

Aufgestellt:

Brilon, den 03.01.2001

Der Bürgermeister

