



STADT BRILON

BEBAUUNGSPLAN BRILON STADT NR. 114

„ERWEITERUNG UNTER DER TONNE“

2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Stand: Entwurf, 04.11.05



Ingenieurgesellschaft

Gierse-Klauke mbH

Stiftscenter

59872 Meschede

www.igk-meschede.de

gemäß § 3(2) BauGB öffentlich
Satzungsgemäß ausgelegt
in der Zeit vom 12.12.2005
bis 12.01.2006

in der Stadt Brilon.

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

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

I. A. Fischer, StOI

INHALT

	Seite
1. Anlass und Ziel der Änderung	3
2. Abgrenzung und Lage des Änderungsbereiches	3
3. Vorbereitende Bauleitplanung, bestehendes Planungsrecht	3
4. Inhalte der Änderung	4
5. Auswirkungen der Änderung	5
5.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
5.2 Immissionsschutz	5
5.3 Denkmalschutz	5
5.4 Altlasten / Kampfmittel	6
5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich	6
5.6 Umweltverträglichkeit	7

1. ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG

Der Rat der Stadt Brilon hat am 28.04.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Brilon Stadt Nr. 114 „Erweiterung Unter der Tonne“ beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes geschieht vor folgendem Hintergrund:

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Erweiterung unter der Tonne“ zum 28.11.2003 bzw. seiner 1. ordentlichen Änderung zum 07.05.2004 zeichnete sich schnell ab, dass sich die am nördlichen Rand des Gebietes liegenden Grundstücke aufgrund ihres Zuschnittes nicht veräußern lassen. Aus diesem Grund hat der Bau-träger beantragt, die betroffenen Grundstücke zu teilen bzw. neu zu ordnen. Da-durch sollen anstatt der ursprünglich geplanten 6 Einzelgebäuden auf vergleichs-weise großen Grundstücken nunmehr 8 Gebäude auf kleineren Grundstücken und in zweireihiger Bebauung errichtet werden. Die sich so ergebenden Hinterlie-gergrundstücke sollen von der Straße „Voßloh“ her über die bisher als Fußweg festgesetzte Zuwegung zum Bolzplatz bzw. über einen kurzen, neuen Stichweg erschlossen werden.

Dadurch wird eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In diesem Zuge sollen auch die zwei östlichsten Grundstücke nördlich der Straße „Voßloh“ auf Wunsch des Grundstückseigentümers neu aufgeteilt werden (Neu-ausrichtung der Baufenster).

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen unverändert bestehen bleiben.

2. ABGRENZUNG UND LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Die im Zuge der 2. Änderung des insgesamt 2,1 ha umfassenden Bebauungspla-nes Nr. 114 „Erweiterung Unter der Tonne“ modifizierten Plan-Festsetzungen voll-ziehen sich in einer Fläche von insgesamt rund 0,6 ha. Der Änderungsbereich beinhaltet mit Ausnahme des Bolzplatzes den gesamten Teil des Bebauungsplan-gebietes nördlich der Planstraße „Voßloh“.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches wird in der Planzeichnung, Maßstab 1: 500, durch eine Signatur eindeutig festgelegt.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht. Bereits parallel zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon zur Darstellung von „Wohnbaufläche“ anstelle von „Fläche für die Landwirtschaft“ im Bereich des geplanten Wohngebietes durchgeführt und von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt.

4. INHALTE DER ÄNDERUNG

Im einzelnen umfasst die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung unter der Tonne“ die folgenden Festsetzungen:

Mit der Teilung und Neuordnung der 6 Grundstücke nördlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Teils der Straße „Voßloh“ und östlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abzweiges der Straße „Voßloh“ gehen einher:

- eine Änderung der Baufenster, so dass eine zweireihige Bebauung möglich wird,
- die Verbreiterung der Zuwegung zum Bolzplatz von 3 m auf 4 m und entsprechende Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche, anstelle der Zweckbestimmung „Fußweg“.
- die Festsetzung eines zusätzlichen 4,75 m breiten, 22 m tiefen Stiches zur Erschließung zweier rückwärtiger Grundstücke von der Straße Voßloh aus,
- die Festsetzung von zwei zusätzlichen Mülltonnensammelplätzen („Fläche für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche - Mülltonnensammelplatz“) im Straßenraum „Voßloh“ für drei der rückwärtigen Baugrundstücke.

Bedingt durch die gewünschte Neu-Aufteilung der östlich der Einmündung der Nord-Süd-Achse „Voßloh“ liegenden zwei Grundstücke im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird zudem

- eine Drehung des Baufensters um 90° vorgenommen (Ausrichtung der künftigen Gebäude-Längsseite an der Nord-Süd-Achse „Voßloh“).

5. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

5.1. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Mit der 2. Bebauungsplan-Änderung ergeben sich nur geringfügige Änderungen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke werden die vorhandene Zuwegung zum Bolzplatz auf 4 m verbreitert sowie ein ergänzender Stich in einer Tiefe von rund 22 m festgesetzt. Bedingt durch die vorgenommenen Grundstücksneuordnungen östlich der Nord-Süd-Achse „Voßloh“ werden nun beide Grundstücke von diesem Teil der Straße Voßloh aus erschlossen. Änderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung im Plangebiet ergeben sich nicht.

5.2. IMMISSIONSSCHUTZ

Beeinträchtigungen 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, ergeben sich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Brilon Stadt Nr. 114 „Erweiterung Unter der Tonne“ nicht. Durch die modifizierten Festsetzungen wird lediglich die Parzellierung zweier zusätzlicher kleinerer Baugrundstücke begünstigt. Unverändert gilt, dass der Bolzplatz nördlich des Änderungsbereiches nicht als Sportanlage anzusehen ist, sondern als Frei- und Spielraum für die Kinder des Wohngebietes. Entsprechend treten hier lediglich wohngebietstypische, unproblematische Geräuschpegel auf.

5.3. DENKMALSCHUTZ

Im Änderungsbereich 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 als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-122, Fax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax. 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 frei gegeben 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 Denkmalschutzgesetz NW).

5.4. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Grundsätzlich ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln zu rechnen.

Dennoch wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen:

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, Fax 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen.

5.5. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UND DEREN AUSGLEICH

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Unter der Tonne“ geht ausschließlich mit ganz geringfügigen Eingriffen in Natur und Landschaft einher.

Die Erweiterung der bisherigen Zuwegung zum Bolzplatz im westlichen Grenzgebiet des Plangebietes bringt eine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden von ca. 40 qm auf bisheriger nicht überbaubarer Grundstücksfläche mit sich.

Die Anlage des zusätzlichen Stiches zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücksflächen führt zu einer Versiegelung von etwa 143 qm im Bereich der bisherigen Baugrundstücke.

Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches bleiben unverändert erhalten.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet sind diese Änderungen als minimal einzustufen.

Hinzu kommt, dass durch die Schaffung zweier zusätzlicher Bauplätze und die damit einher gehende geringfügige Verdichtung der Bebauung im vorhandenen Baugebiet die Inanspruchnahme von Grund und Boden für zwei Baugrundstücke an anderem Ort vermieden und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden begünstigt wird.

Aus diesem Grunde und vor dem Hintergrund, dass im ursprünglichen Bebauungsplan „Erweiterung Unter der Tonne“ ein leichter Kompensationsüberschuss von rund 3 % erzielt wurde (vergl. Gründordnungsplan / LBP zum Bebauungsplan), wird im Zuge dieser Planänderung von einer erneuten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

5.6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Mit dem am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Mit Ausnahme der Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren wird die Umweltprüfung damit grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren erforderlich, deren formeller Aufstellungsbeschluss nach dem 20. Juli 2004 gefasst worden ist. Gemäß der aktuellen Rechtslage ist entsprechend auch in diesem Planänderungsverfahren eine Umweltprüfung zu erarbeiten. Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen. Eine umfassende Beschreibung und Bewertung der Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgt in einem der Begründung beiliegenden Umweltbericht gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die vom Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung Dipl. Geograph Michael Wittenborg, Hamm, durchgeführte und im Umweltbericht dokumentierte Umweltprüfung bezieht sich auf den im Bebauungsplan Nr. 114 plangenehmigten, nicht auf den ursprünglichen Zustand des Plangebietes.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass wegen der nur geringfügigen Änderungen an bestehenden Festsetzungen negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter nicht bzw. nur in einem vernachlässigbaren Umfang zu erwarten sind.

Die geplanten Maßnahmen stehen mit übergeordneten umweltrelevanten Planungen im Einklang. Der Eingriff läuft den formulierten Schutzzwecken des östlich gelegenen FFH-Gebietes nicht zuwider. Es sind keine geschützten Biotop nach § 62 LG NW oder Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie betroffen.

Es obliegt der Stadt Brilon, planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zu überwachen (Monitoring). Auch wenn im vorliegenden Fall nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sollte das zukünftig erforderliche Monitoring, das für alle nach aktuellem Recht aufgestellten Bebauungspläne erforderlich wird, in ein gesamtstädtisches Konzept integriert werden.

Aufgestellt:

Brilon, den 02.12.2005

Der Bürgermeister



[FRANZ SCHREWE]

Erarbeitet durch:

Dipl.-Ing. Christina Sondermann

Meschede, im November 2005



**Ingenieurgesellschaft
Gierse-Klauke mbH**

Stiftscenter

59872 Meschede

Dipl.-Ing. Michael Gierse