

Stadt Brilon
Brilon-Stadt Bebauungsplan Nr. 110
"Papestraße/ Keffelker Straße, 1. vereinfachte Änderung"
Begründung

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziel	2
2. Abgrenzung des Plangebietes	2
3. Vorgaben der Bauleitplanung	2
4. Planinhalte und Festsetzungen	2
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	2
4.2 Erschließung	
4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
4.4 Hinweise	3
5. Auswirkungen der Planung	3
5.1 Eingriffsausgleich	3
5.2 Immissionsschutz	3
6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung	3

1. Planungsanlass und Planungsziel

Nördlich der Keffelker Straße hat sich in relativer Nähe zum Stadtkern der Stadt Brilon eine Mischung aus Wohngebäuden, Handels- Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben entwickelt. Für diesen Bereich gilt seit dem 08.11.2001 der Bebauungsplan Nr. 110. Im Zuge der konkreten Bauplanung stellte sich heraus, dass auf dem Gelände der früheren Hofstelle die beabsichtigte Bebauung nicht innerhalb zweier festgesetzter Baufenster realisiert werden kann. Es ist daher notwendig, die Baugrenzen und die vorgesehene Grundstückszufahrt zu verschieben. Da Grundsätze der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt nördlich der Keffelker Straße und umfasst die Flurstücke 304/107, 1001, 1002 und 1003.

3. Vorgaben der Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Planungsrechtlich ist das Änderungsgebiet als Mischgebiet durch den geltenden Bebauungsplan ausgewiesen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,35 ha.

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bisher festgesetzte Nutzung als Mischgebiet wird einschließlich der festgesetzten Zulässigkeiten nicht geändert. Die beiden bisherigen Baufenster werden in ihrem Breitenzuschnitt so geändert, dass für das westliche Baufenster die östliche Baugrenze nach Westen verschoben wird, die westliche Baugrenze der benachbarten Baufläche rückt entsprechend nach. Die übrigen Regelungen des geltenden Bebauungsplanes bleiben unverändert.

4.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen ausreichend gesichert. Für die innere Erschließung wird zwischen den Baufeldern eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Grundstücke neu festgesetzt; dies erscheint zur planungsrechtlichen Absicherung entsprechender grundbuchlicher Eintragungen sinnvoll.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität wird durch die vorhandenen Netz grundsätzlich sicher gestellt.

Der Hauptsammler der städtischen Kanalisation wird durch Leitungsrechte abgesichert, Bezüglich der Entwässerung bleibt es bei den bisherigen Festlegungen und Planungen.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere bauordnungsrechtliche Regelungen zu Gebäude- und Außengestaltung erscheinen angesichts der Umgebungsbebauung und der differenzierten Nutzungsmöglichkeiten nicht angebracht. Es wird daher wie bisher als Gestaltungsvorschrift gem. § 86 BauONW nur die Wandhöhe auf 8,00 m über Straßenniveau begrenzt.

4.4 Hinweise

Zu den Belangen der Bodendenkmalpflege und zum Umgang mit Kampfmittelfunden werden entsprechende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Eingriffsausgleich

Da es sich um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelt, ist trotz der Bebauung noch unbebauter Grundstücke ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich.

5.2 Immissionschutz

Über die weiter geltenden Festsetzungen hinaus sind keine zusätzlichen Regelungen erforderlich. Daher bleibt die festgesetzte zu berankende Sichtschutzwand weiterhin Planbestandteil. Maßgeblich für die Ausgestaltung und bauordnungsrechtliche Zulassung der weiteren Betriebe und deren Parkplätze sind die Richtwerte in einem Mischgebiet von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nachtzeit.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Da Bebauung und Nutzung der Grundstücke in Privathand liegen und zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind, kommen besondere Maßnahmen der Stadt nicht in Betracht. Über die Kosten der Verlegung der Hauptsammler wird eine gesonderte Vereinbarung geschlossen.

Bodenordnende Maßnahmen sind aus gleichen Gründen nicht erforderlich.

Brilon, den 15.02.2002

Der Bürgermeister

Frank Jurek