

Entwurf

Begründung

2. Auslegung

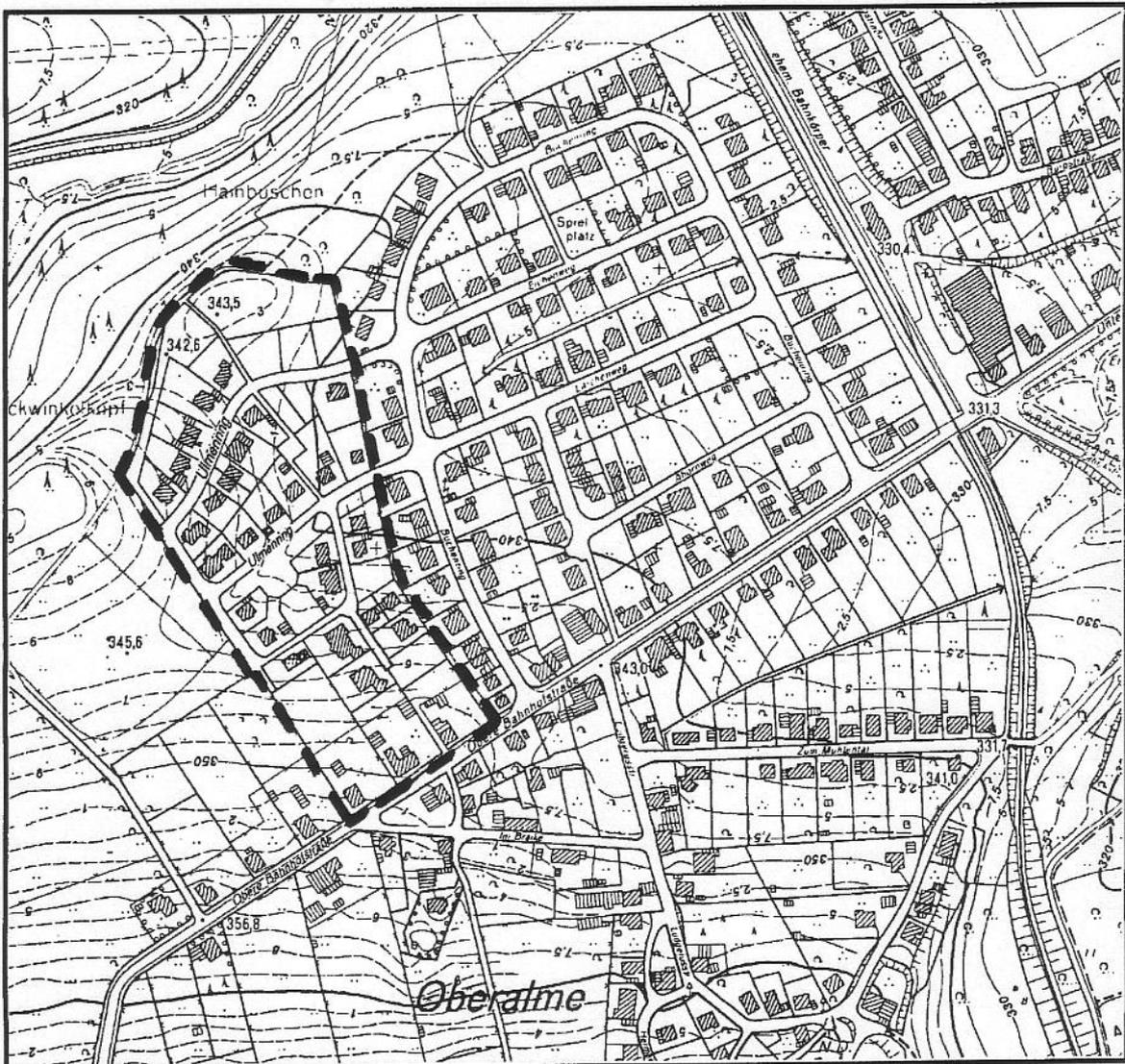


Stadt Brilon

1. Änderung Bebauungsplan

Alme

Nr. 3 „Speckwinkel“



Übersichtskarte: Maßstab 1:5000

Inhalt

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

ANLAGEN: - Auszug aus der Flurkarte, Stand 09. 02. 2006
- Karte mit Flächen, für die Kostenerstattungsbeträge
erhoben werden

Die Änderungen zur zweiten öffentlichen Auslegung sind
unterstrichen

1 Lage des Plangebietes

Der Ortsteil Alme liegt ca. 12 km nördlich der Kernstadt Brilon. Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage, nördlich der „Oberen Bahnhofstraße“. Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten Planbereich. Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut.

2 Planungsanlass

Die Stadt Brilon hat 1995 den Bebauungsplan Alme Nr. 3 „Speckwinkel“ als Satzung beschlossen. Da die Fläche vorher zu einem größeren Teil landwirtschaftlich als Grünland und nur zu einem kleineren Teil bereits mit Wohngebäuden mit dazu gehörigen Gärten zu Siedlungszwecken genutzt wurde, mussten im Bebauungsplan ökologische Kompensationsmaßnahmen für die Erschließungsanlagen und die Baugrundstücke festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden den Verkehrsflächen und den Baugrundstücken als Sammelausgleichsflächen zugeordnet, um hierfür später Erschließungsbeiträge bzw. Kostenerstattungsbeiträge erheben zu können. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die bereits bebauten Grundstücke entlang der „Oberen Bahnhofstraße“ mit einer Größe von 7000 qm aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung austariert wurden. Für diese Grundstücksteile sollen demzufolge keine Kostenerstattungsbeiträge für landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhoben werden.

Durch die Rechtsprechung mehrerer Verwaltungsgerichte hat sich nunmehr herausgestellt, dass die im Plan vorgenommene Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Baugrundstücken in dieser Form für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nicht ausreichend ist. Die Urteile haben den Grundtenor, dass es für den Betrachter des Bebauungsplanes mit „einem Blick“ ersichtlich sein muss, für welche Grundstücke Beiträge erhoben werden und für welche nicht. Um dies zu gewährleisten wird der Plan um eine Signatur ergänzt, die diejenigen Grundstücke und Grundstücksteile kenntlich macht, die zu Kostenerstattungsbeiträgen herangezogen werden.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner bestehenden Form erhalten.

3 Vorgabe der Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 07. 12. 1981 der Stadt Brilon als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Hieraus wurde 1995 ein Bebauungsplan entwickelt.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für den Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:
Allgemeines Wohngebiet (WA), max. zwei Vollgeschosse,
Grundflächenzahl max. 0,4 und Geschossflächenzahl max. 0,8. Die Firsthöhe darf max. 12,00 Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

betragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Es gilt die offene Bauweise. Diese Festsetzungen werden nicht verändert.

5 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften bleiben unverändert.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die bestehende Erschließung bleibt unverändert.

Die Erschließungsstraßen „Akazienweg“ und „Ulmenring“ sind über den „Buchenring“ an die „Obere Bahnhofstraße“ angebunden. Diese verbindet das Gebiet in südwestliche Richtung mit der BRI 19 nach Wülfe und im Norden über die „Obere Bahnhofstraße“ mit der B 480 an das übergeordnete Straßennetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird gesammelt und über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird über ein Mulden / Rigolensystem versickert bzw. ortsnah in ein Gewässer eingeleitet. Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke gewährleistet.

Im Plangebiet werden an zwei Stichwegen ohne Wendehammer zwei Mülltonnensammelplätze (Nr. 8) ausgewiesen. Die Flächen werden in Schotterrasen angelegt.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch das örtliche Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Im Plangebiet anfallende Bodenmassen werden soweit möglich, zum Ausgleich im Baugebiet benutzt. Die restlichen Boden- und Bauschuttmassen werden zu einer genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht Unternehmer Kippen benutzen, die nach § 4.2 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind.

Altlasten sind nicht bekannt. Sie sind auch angesichts der vorherigen Nutzung Wiese / Weide nicht zu vermuten.

7 Grünordnung

7. 1. Private Grünflächen

Für die Anlage von Versickerungsmulden (Nr 7) wurden an mehreren Stellen private Grünflächen angeordnet, die durch die Stadtwerke der Stadt Brilon im Auftrag der Stadt Brilon angelegt wurden. Dieses System ist umgesetzt worden. Darüber hinaus wurden Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

7. 2. Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan wurden eine Streuobstwiese (Nr. 4), ein Kinderspielplatz (Nr. 3), zwei Pflanzstreifen (Nr. 5) sowie zwei kleinere Grünanlagen (Nr. 1 + 2) festgesetzt. Darüber hinaus wurde eine bestehende Waldfläche (Nr. 6) festgeschrieben.

Gelöscht: eine

Gelöscht: fläche

7.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und des vorhandenen Bebauungsplanes ist die grundsätzliche Entscheidung über die Inanspruchnahme ursprünglich landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Anlegung von Straßenflächen und zur Bebauung erfolgt. Durch die im Plan festgesetzte Errichtung von Straßenverkehrsflächen sowie die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung der im Einzelnen ausgewiesenen Wohnbauflächen wird in den Naturhaushalt eingegriffen. Diese sollen durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden.

Gelöscht: dieser Fläche

So sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Errichtung von Straßen und Wegen wie folgt ausgeglichen werden:

- durch die Anpflanzung von 18 Einzelbäumen und die Anlegung von 8 Pflanzbeeten innerhalb der Straßenverkehrsfläche,
- die Neuanlage der im Plan mit Nr. 1,2 und 3 bezeichneten Grünanlagen,
- der Ausbau der im Plan festgesetzten Verbindungswege (Nr. 9) zwischen den Planstraßen A und B sowie den Planstraßen A und C sowie des Fußweges (Nr. 10) mit einer lediglich wassergebundenen Decke,
- den Ausbau der vorhandenen Fließgewässers (Nr. 11).

Gelöscht: ¶
Den Eingriffen durch Straßenverkehrsflächen werden als Ausgleich die Straßenraumgestaltung (18 Einzelbäume und 8 Pflanzbeete), die Neuanlage der drei naturnahen Grünanlagen, der wassergebundene Ausbau eines Verbindungsweges und der Fußwege sowie der Neuausbau eines naturnahen Fließgewässers mit Bepflanzung zugeordnet. ¶

Die Eingriffe durch Bebauung der privaten Wohnbauflächen werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Anlegen von Mulden zur Oberflächenwasserversickerung auf den mit Nr. 7 bezeichneten Flächen,
- Befestigung der mit Nr. 8 bezeichneten Versorgungsflächen (Mülltonnensammelstelle) mit Schotterrasen,
- Neuanpflanzung der im Plangebiet bezeichneten Obstwiese Nr. 4,
- Anlegung von Pflanzstreifen der mit Nr. 5 bezeichneten Flächen,
- Erwerb und Erhaltung der im Plan festgesetzten Waldfläche Nr. 6.

Gelöscht: Den Eingriffen auf privaten Baugrundstücken werden als Sammelausgleichsmaßnahmen die Oberflächenwasserversickerung im Muldensystem, der Schotterrasen bei den Versorgungsflächen, die Neuanpflanzung der Obstwiese und des Pflanzstreifens sowie die Festsetzung der Waldfläche zugeordnet. ¶

Im Bebauungsplan wird eine Signatur auf den Baugrundstücken eingefügt, die klarstellt, welchen Grundstücken und Grundstücksteilen die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe auf privaten Grundstücksflächen zugeordnet werden. Hierdurch wird deutlich gemacht, für welche Grundstücke und Grundstücksteile Kostenerstattungsbeiträge für die Herstellung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erhoben werden sollen.

7.4. Aussagen zu FFH - Schutzgebieten

FFH - Schutzgebiete sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Eine Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

7.5. Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht

Da sich durch die Änderung die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht ändert, ist kein neuer Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht notwendig.

8 Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine Vorhaben für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist zugelassen werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Daher wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) wird nicht angewendet.

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 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).

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

11 Immissionsschutz

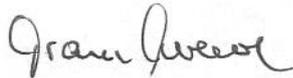
Innerhalb, sowie unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

12 Bodenordnung

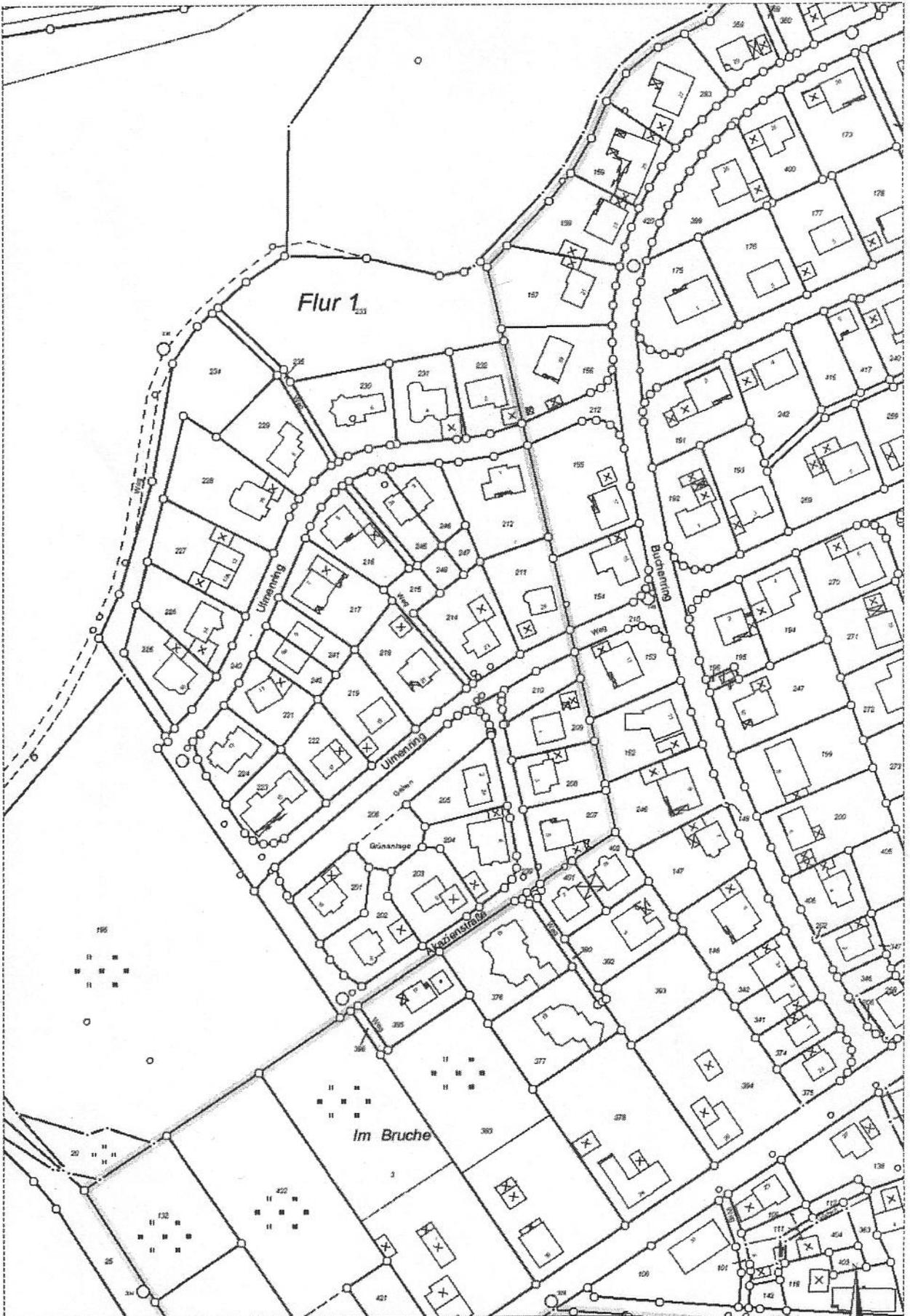
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Aufgestellt: 07.06.2006

Brilon, den
Der Bürgermeister



[Franz Schrewe]



nur zum Dienstgebrauch

67

Maßstab 1 : 2000



Flur 1

Ulmerring

Ulmerring

Bismarckring

Im Bruche



Flächen, für die Kostenerstattungsbeträge erhoben werden

ohne Maßstab