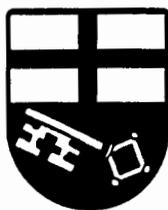
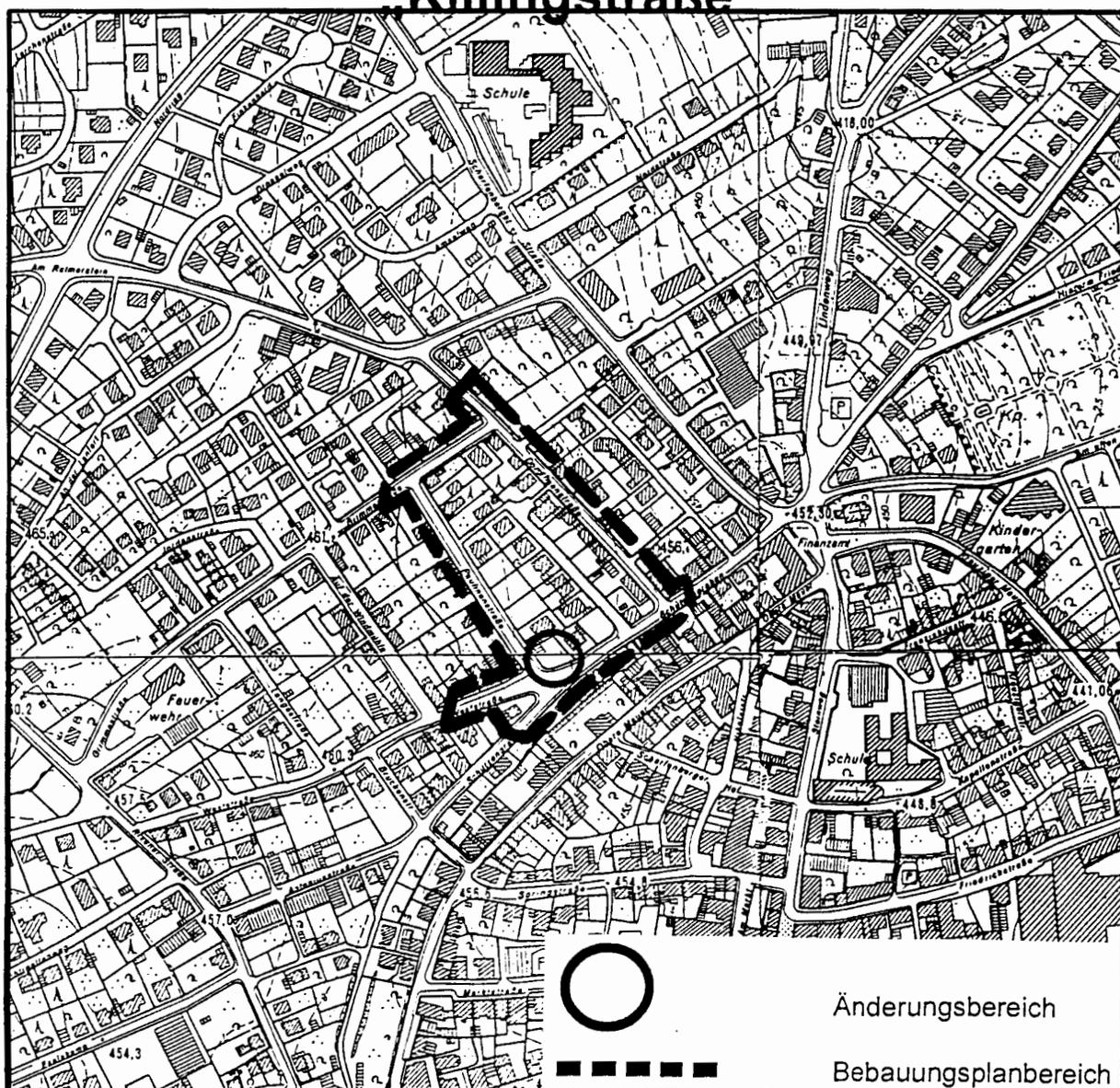


# Begründung



## Stadt Brilon 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 34 "Killingstraße"



Übersichtskarte: Maßstab 1:5.000

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>2. LAGE DES PLANGEBIETES / LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>4. VORGABEN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>4</b>
<b>7. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN</b>	<b>4</b>
<b>8. DENKMALPFLEGE</b>	<b>5</b>
<b>9. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>10. SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN</b>	<b>6</b>
<b>11. BODENORDNUNG</b>	<b>6</b>

## **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.

## **2 . Lage des Plangebietes / Lage des Änderungsbereiches**

Das Plangebiet des am 08.06.1974 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 34 „Killingstraße“ liegt unmittelbar nordwestlich des historischen Stadtkerns nordwestlich der Straße „Obere Mauer“. Es wird im Westen durch die „Paulinenstraße“, im Norden durch die „Grimmestraße“, im Osten durch die „Dorotheenstraße“ und im Süden durch die Straße „Schützengraben“ bzw. im Südwesten durch die „Weststraße“, die in den „Schützengraben“ einmündet, begrenzt. Der Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einmündungsbereich der „Weststraße“ und der „Paulinenstraße“ in den „Schützengraben“ und beinhaltet die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Brilon entlang der Grundstücke Gemarkung Brilon, Flur 39, Flurstück 419 und 420 als Verkehrsflächen ausgewiesenen Splissparzellen.

## **3 . Planungsanlass**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Brilon Nr. 34 „Killingstraße“ entlang der Grundstücke Gemarkung Brilon, Flur 39, Flurstück 419 und 420 als Verkehrsflächen ausgewiesenen Splissparzellen hat der Eigentümer der anliegenden Grundstücke bereits vor Jahren mit Zustimmung der Stadt mit eingefriedet, kultiviert und bepflanzt. Nachdem die Linienführung des Schützengrabens in Verbindung mit der Errichtung des Kreisverkehrs am Finanzamt festgelegt wurde, hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf den Erwerb der oben genannten Splissparzellen gestellt. Um den Antrag zum Erwerb dieser Flächen zu entsprechen, bedarf es zunächst einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes. Die Splissparzellen, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 als Verkehrsflächen festgesetzt wurden, werden durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Nr. 2 BauGB in nicht überbaubare Grundstücksflächen umgewandelt.

## **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. 34 „Killingstraße“ vom 08.06.1974 ist der Änderungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung dieses Bebauungsplanes als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesbaugesetz (BauGB) festgesetzt worden. Die beabsichtigte Änderung der als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Splissparzellen in „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ des im

Bebauungsplan zugehörigen „Allgemeinen Wohngebiet“ gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5 . Planinhalt und Festsetzungen**

Inhalt der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung eines Teilbereiches der Straßenverkehrsfäche in nicht überbaubare Grundstücksflächen, die den Wohnbaugrundstücken Gemarkung Brilon, Flur 39, Flurstück 419 und 420 zugeschlagen werden. Hierzu wird in dem Änderungsentwurf die Straßenverkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Nutzungsänderung der Splissparzellen zu Freiflächen, die den Wohnbaugrundstücken hinzugefügt werden veranlaßt, dass diese zusammen mit den überwiegender Teilflächen der Flurstücke 419 und 420 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ festgesetzt werden. Zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 gemäß § 23 BauNVO Baugrenzen festgesetzt.

## **6 . Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Haupterschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 34 „Killingstraße“ erfolgt über die Straßen „Schützengraben“, „Paulinenstraße“, „Grimmestraße“ und „Dorotheenstraße“. Die „Killingstraße“ als Wohnstraße endet als Stichstraße mit einer Wendeanlage und erschließt in dem Quaree der o.g. vier Straßen eine zusätzliche Bauzeile. Im Knotenpunktbereich „Schützengraben“, „Weststraße“, „Paulinenstraße“ befindet sich auf der östlichen Seite der Änderungsbereich. Hier werden die bereits in der Örtlichkeit als private Freiflächen zu dem Wohnhaus Schützengraben Nr. 11 genutzten Splissparzellen durch die Bebauungsplanung von Straßenverkehrsfläche in nicht überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt, sodass die tatsächliche Nutzung auch bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Inhalte der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in ihren Grundzügen nicht berührt. Bei einer möglichen Bebauung des Flurstücks 420 müssen die neuen privaten Erschließungsanlagen an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Schützengraben“ angeschlossen werden.

## **7 . Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der gesamte Bebauungsplanbereich „Killingstraße“ 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 des Bebauungsplangebietes sind Bau- und Bodendenkmäler 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.

