

Teil C

Begründung zum

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Seniorenwohnsitz Waldhaus Gudenhagen"

Stadt Brilon, Stadtteil Gudenhagen

1. Allgemeines

Im Stadtteil Gudenhagen der Stadt Brilon besteht südlich der Ortslage, durch eine Talmulde mit Fischteichen getrennt, eine Altenwohnanlage. Der Bedarf an Wohnplätzen in derartigen Einrichtungen hat sich wie allgemein auch in Brilon verstärkt. Um diesem Wohnbedürfnis gerecht zu werden, soll die bestehende Einrichtung um ca. 52 auf 104 Plätze erweitert werden. Vorhabenträger dieser Maßnahme ist die Sozial-Boden und Bau GbR Schröder in Brilon; Betreiber der Anlage ist die Senioren-Werk Christophorus GmbH in Brilon.

Zur Beschleunigung des Verfahrens soll im Einvernehmen mit der Stadt Brilon ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung nach § 7 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 in der durch Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 geänderten Fassung erlassen werden.

2. Vorgaben der Bauleitplanung / Bestand

Das Gebiet, für das die Satzung erlassen werden soll, liegt im Außenbereich und ist im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellt. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB besteht nicht; ein Aufstellungsbeschluss ist nicht gefasst.

Da der Standort des Vorhabens durch die vorhandene Nutzung (Altenheim) geprägt wird, ist die Erweiterung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 120 m südlich des Stadtteils Gudenhagen; es ist über eine Allee an die B 251 angebunden. Nicht ausgebaute Wege stellen eine unmittelbare Fußgängerverbindung zur Ortschaft dar.

4. Beschreibung der baulichen Maßnahmen

Ausgehend von den vorhandenen soll eine zusätzliche Wohnanlage einschließlich Betreuungsanlagen für ein Altenheim mit den erforderlichen Betriebswohnungen und Zubehöranlagen errichtet werden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Vorhaben wird wie die bestehenden Altenheimgebäude über die vorhandene Allee erschlossen. Diese ist an die B 251 angebunden. Trotz des ungünstigen Anbindungspunktes in einer Innenkurve ist das unveränderte Beibehalten dieser Anbindung vertretbar, da nur 52 Plätze zusätzlich geschaffen werden und wegen der speziellen Nutzungsart nicht mit stark erhöhtem Fahrverkehr zu rechnen ist.

Die Allee selbst soll unverändert bleiben, um ihren Baumbestand nicht durch umfangreiche Tiefbauarbeiten zu gefährden. Westlich außerhalb der Allee ist im Bereich des Hochbauvorhabens die Pflasterung der Wege- und Stellplatzflächen vorgesehen, wobei das Flurstück 937 mangels anderer Erschließung nach wie vor eine Zufahrt behält. Das Bauvorhaben erhält für die Andienung eine rückwärtige Erschließung.

Die Schmutzwässer werden im Trennsystem dem vorhandenen städtischen Schmutzwasserkanal, der an der Nordseite des Flurstücks 918 verlegt wurde, zugeführt und fließen zur bestehenden Kläranlage. Die unverschmutzten Oberflächenwässer werden versickert bzw. teilweise in den auf dem Grundstück vorhandenen Teich eingeleitet.

Erforderliche Stellplätze werden südlich des Bauvorhabens angeordnet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz; sie wird in Abstimmung mit dem Wasserwerk durch einen Ringschluß im Stadtnetz verbessert. Eine hausinterne Druckerhöhungsanlage stellt die hausinterne Versorgung sicher. Die Löschwasserversorgung wird im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Die Abfallbeseitigung geschieht durch Anschluß an die städtischen Einrichtungen. Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen genutzt werden, die gem. § 4.2 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind. Soweit möglich werden die

anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der BauONW benutzt.

Die Stromversorgung wird von den VEW sichergestellt.

6. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

7. Grünordnung

Durch das Vorhaben erfolgt zwar eine Inanspruchnahme freier Landschaft, die jedoch nach Artikel II des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes NW vom 28. September 1993 nicht der Ausgleichspflicht unterliegt.

Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Hochsauerlandkreis und dem Forstamt soll ein Teil des Fichtenwaldes beseitigt werden, um den wertvolleren Bestand an älteren Solitärbäumen stärker zu schonen. Für die Waldumwandlung, die etwa eine Fläche von 0,27 ha umfaßt, ist auf dem angrenzenden Grundstück, das im Eigentum des Vorhabenträgers steht, die Mischwaldanpflanzung von etwa 0,3 ha vorgesehen. Damit wird Ersatz für die Waldumwandlung geschaffen.

Auf den Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB werden 2.400 Buchen auf 2.400 m² (2jährige Sämlinge, 50/80 cm) angepflanzt. Zudem soll eine drei Meter tiefe Waldrandgestaltung mit 400 Sträuchern erfolgen. Dazu ist zur Hälfte Schwarzdorn (2jährig, 50/80 cm) und zur Hälfte Pfaffenhütchen (2jährig, 50/80 cm) auf einer Fläche von ca 600 m² anzupflanzen. Zudem sind in einer Reihe im Abstand von jeweils 1,20 m 50 Wildkirschen- (2jährig, 120/140 cm), 50 Wildbirnen- (3jährig, 150/180 cm) und 50 Wildapfelbäume (3jährig, 80/120 cm) anzupflanzen. Diese Pflanzmaßnahmen sollen durch den örtlichen Forst und ca. 1 Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung durchgeführt werden.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Baudenkmale nicht vorhanden. Bodendenkmale werden nicht vermutet; jedoch soll in die Planzeichnung und in Baugenehmigungen folgender Hinweis aufgenommen werden:

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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW).

9. Immissionsschutz

Angesichts der vorgesehenen Nutzungsart und der vorhandenen Nutzung sowie der Lage im Außenbereich sind Probleme des Immissionsschutzes nicht erkennbar.

10. Kostentragung

Die Kosten der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes trägt die Sozial-Boden und Bau GbR Schröder in Brilon.

Aufgestellt

Brilon, den 13.06.94

Für den Vorhabenträger

Sozial-Boden und Bau GbR Schröder
Galmeistr. 8
59919 Brilon

Anerkannt

Brilon, den 13.06.94

Der Stadtdirektor