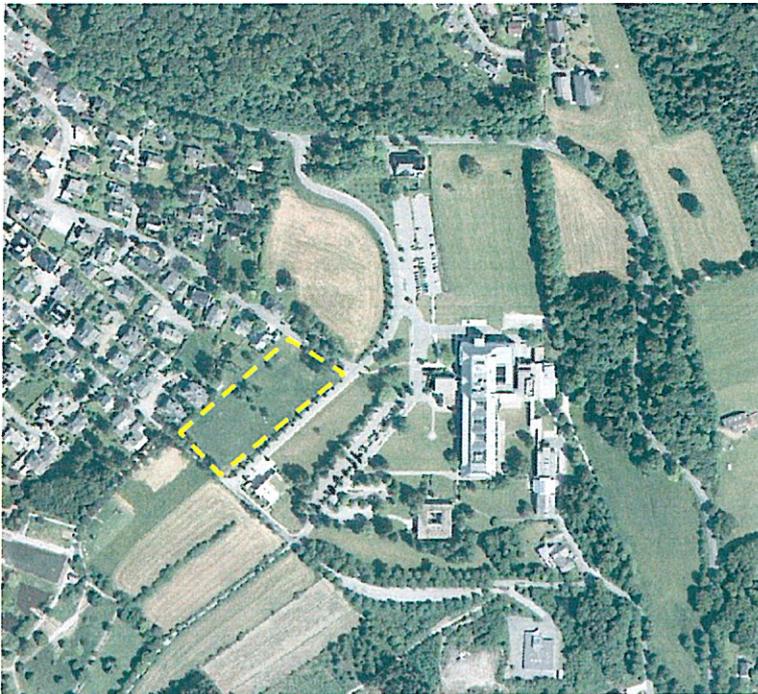




## Begründung zur 1. ordentlichen Änderung des Bebauungsplans Nr.120 „Erweiterung Krankenhaus“ (B-Plan der Innenentwicklung § 13a BauGB)



---

Erstellt von  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung  
gem. § 10 BauGB**

11/18



## 1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 die 1. ordentliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Erweiterung Krankenhaus“ gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Seit etwa vier Jahren sucht der Caritasverband Brilon e.V. ein geeignetes Grundstück für den Ersatz / Neubau des „Dechant-Ernst-Hauses“ an der Gartenstraße 34 in Brilon. Bisherige Bemühungen ein geeignetes Grundstück zu finden, scheiterten entweder an baurechtlichen Voraussetzungen oder an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Eine geeignete Fläche fand sich westlich des Krankenhauses, gegenüber der Rettungswache, direkt anschließend an die vorhandene Wohnbebauung „Am Hellenteich“. Nach dem Erwerb einer Teilparzelle des ehemaligen Flurstücks 772 beabsichtigt der Caritasverband, das dringend benötigte Wohnheim auf dem Flurstück 1156, der Flur 63, Gemarkung Brilon zu errichten. Die LWL-Behindertenhilfe Westfalen-Lippe hat ihre Zustimmung für den Standort erteilt. Gründe hierfür sind u.a. die gute Anbindung an den Nahverkehr mit Linien- und Bürgerbussen, die Nähe zum Krankenhaus, welches sowohl die ärztliche Versorgung sicherstellt als auch eine Infrastruktur für die Bewohner und Angehörigen mit Kiosk, Friseur, Cafe und Geldautomat bietet. Des Weiteren grenzt der Standort unmittelbar an den neu gestalteten, barrierefreien Kurpark als Naherholungsbereich.

Ziel ist es, mit dem Ersatzneubau eine Wohneinrichtung für 24 Menschen mit geistigen Behinderungen und Schwerstmehrfachbehinderungen in vier Gruppen zu realisieren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 120 „Erweiterung Krankenhaus“ (Rechtskraft Okt.2005) setzt für den Vorhabenbereich eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB fest. Um dem Wunsch des Caritasverbandes Rechnung zu tragen, soll der projektbezogene südöstliche Teil des Änderungsbereiches, Flurstück 1156 mit einer Größe von ca. 0,3 ha, für den Wohnheimneubau als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 (1) Nr.1 i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Erweiterung Krankenhaus“ notwendig. Für den restlichen Teil des Änderungsbereiches, Flurstück 1157 mit einer Größe von ca. 0,6 ha, bleiben die Festsetzungen (private Grünfläche) unverändert bestehen. Damit werden die benötigten Wohnbauflächen für die Caritas auf das notwendige Maß beschränkt.

## 2 Räumlicher Änderungsbereich

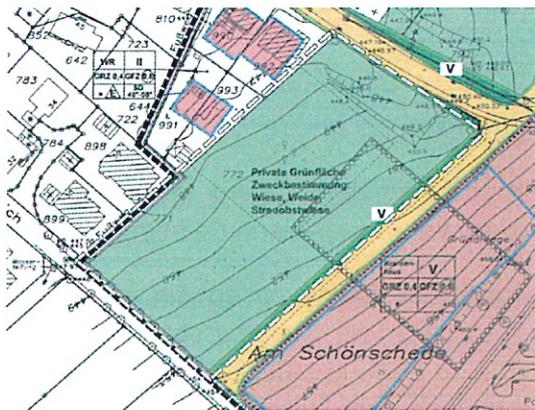
Der räumliche Änderungsbereich liegt westlich des städtischen Krankenhauses, gegenüber der Rettungswache. Betroffen sind die Flurstücke 771, 1155, 1156, 1157 der Flur 63, Gemarkung Brilon. Der Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 0,9 ha.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann die Änderung des Bebauungsplans, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch erfolgen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan stellt bisher für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bau eines Wohnhauses bzw. Wohnheimes nicht beeinträchtigt. Die Bebauung grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung „Am Hellenteich“ an und schließt somit die Lücke zwischen Wohnbebauung und Rettungswache.

## 5 Änderungsinhalte



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 120 „Erweiterung Krankenhaus“ setzt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese, Weide, Streuobstwiese fest.

Des Weiteren wird „Am Schönschede“ und „In der Helle“ straßenbegleitend, Verkehrsgrün festgesetzt. Entlang der Straße „Am Hellenteich“ werden nachrichtlich die vorhandenen Birken dargestellt.

Zudem befindet sich auf dem nordöstlichen Teilbereich des Änderungsbereiches eine Fläche, die

gem. § 9 (5) Nr.2 BauGB als „Fläche unter der Bergbau umgegangen ist“ bestimmt ist. Dieser Teilbereich wird von der Änderung jedoch nicht berührt und weiterhin als private Grünfläche festgesetzt.

Die Änderungen gestalten sich wie folgt und beziehen sich auf das Flurstück 1156. Das Flurstück 1157 ist nicht von Änderungen betroffen.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des geplanten Vorhabens und der westlich angrenzenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:



## **5.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

Für den ruhenden Verkehr sind sieben Stellplätze auf dem westlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Diese dienen vorwiegend den Angestellten. Von hier aus ist ein Privatweg zur Erschließung der Flurstücke 991 und 993 geplant.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können unter Beachtung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Dennoch wird folgender Hinweis mit aufgenommen:

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 und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

### **6.2 Kampfmittel**

Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Baugenehmigung ist auf Folgendes hinzuweisen: Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens bei 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) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL), In der Krone 31, 58099 Hagen (Tel.: 02931/82-46167) zu verständigen.



sen dürfen. Die in der DIN 14090 festgelegten Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge sind zu beachten und einzuhalten.

## **6.6 Bergbau**

Der Änderungsbereich liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Distrikverleihung Brilon“ sowie über dem auf Galmei, Schwefelkies, Blende, Bleierz und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Briloner Galmei District“. In den der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen ist im Änderungsbereich einwirkungsrelevanter tages-/oberflächennaher Altbergbau verzeichnet. Die Bereiche sind im Planwerk mit einer entsprechenden Umgrenzung (§9 (5) Nr. 2 BauGB) gekennzeichnet.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Änderungsbereich ist bei der zuvor genannten Dienststelle nichts bekannt. Da im angrenzenden Bereich Altbergbau umgegangen ist und nicht auszuschließen ist, dass dieser auch Auswirkungen auf den Änderungsbereich hat, ergeht folgender Hinweis: Sind im Bebauungsplangebiet bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon, Fachbereich Bauwesen (Tel.:02961/794-0; Telefax 02961/794-108) zu verständigen. Von der Stadt Brilon ist ein Sachverständiger einzuschalten

## **7 Umweltbelange und Artenschutz**

Da die Änderung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden kann. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon allerdings unberührt.

### **Ergebnis der Artenschutzprüfung**

Die Artenschutzprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann in Form eines Protokolls erstellt.

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabensspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

im November 2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Brilon  
Der Bürgermeister

Brilon, 06.12.2018

h:\projekte\349-caritas verband brilon\004-00 1. änd. b-plan nr. 120 erweiterung krankenhaus\03  
entwurf\begründung\_erweiterung krankenhaus\_nov2018\_20181130.docx