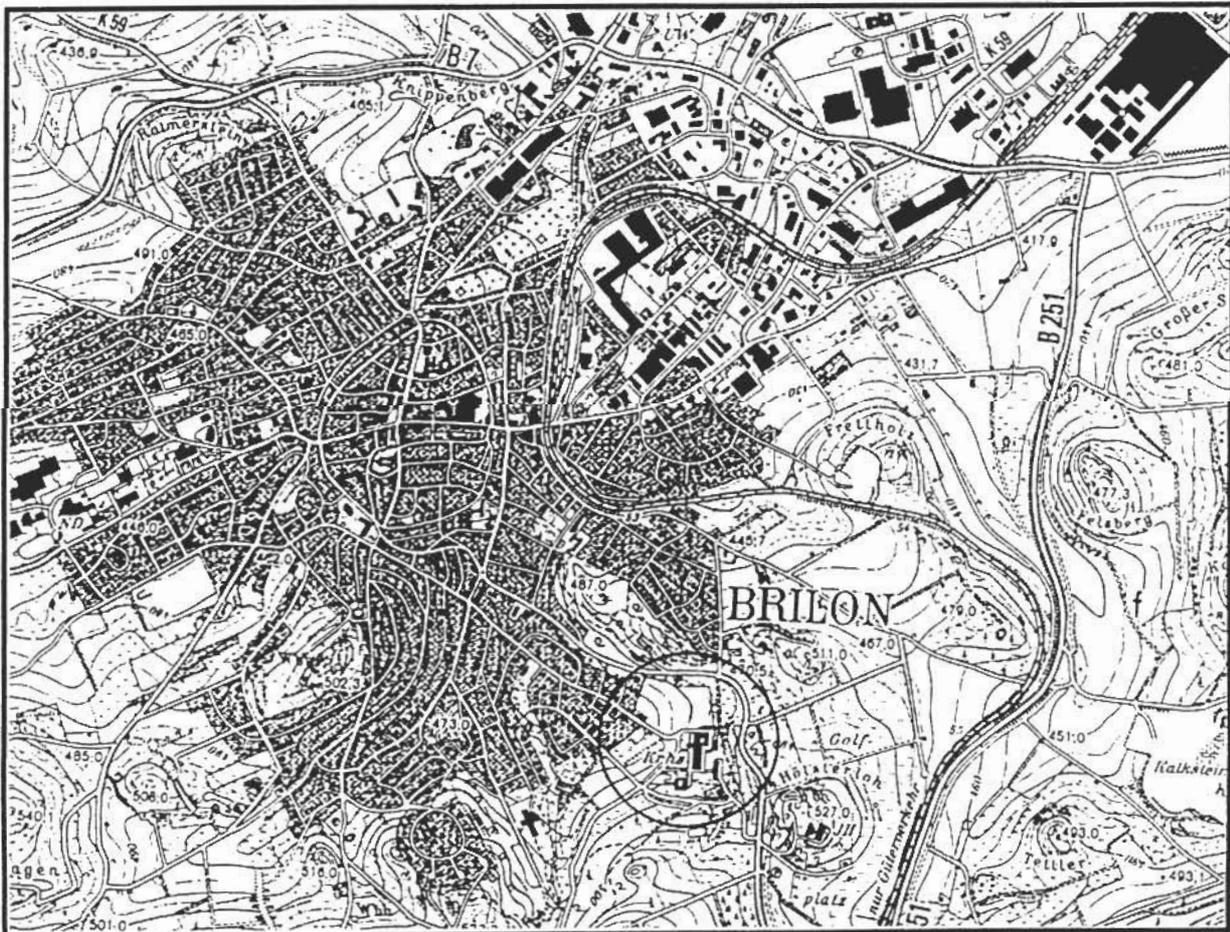


Begründung

# Stadt Brilon



## Bebauungsplan Brilon Nr. 120 Erweiterung „Krankenhaus“



Übersichtskarte: Maßstab 1:25000

## **Stadt Brilon**

# **Bebauungsplan Brilon Nr. 120 Erweiterung „Krankenhaus“**

## **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

### **Inhalt:**

<b>1</b>	<b>ÜBERBLICK</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VORGABEN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLAß, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
4.3	Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	5
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>8</b>
6.1	Grünflächen	8
6.2	Zu erhaltende Bäume	9
6.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	9
6.4	Schutzgebietsausweisung nach der Flora – Fauna – Habitat (FFH) - Richtlinie	10
6.5	Umweltverträglichkeitsprüfung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens	10
<b>7</b>	<b>BERGBAU</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>DENKMALPFLEGE</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>12</b>

### **ANLAGE**

## **1 Überblick**

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit 28.636 Einwohnern (am 31. 12. 2004), die im Bereich der Kernstadt und 16 Ortsteilen leben. 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. Das Stadtgebiet hat eine überwiegend ländliche Raumstruktur.

## **2 Vorgaben der Bauleitplanung**

Brilon ist im Gebietsentwicklungsplan im zentralörtlichen System als Mittelzentrum dargestellt.

Im FNP und im Bebauungsplan Brilon Nr. 61 ist das städtische Krankenhaus als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt. Westlich schließt sich eine im B-Plan Nr. 61 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ an. Die nördlich angrenzenden Flächen sind im 64. FNP-Änderungsverfahren der Stadt Brilon von Fläche für die Landwirtschaft in öffentliche Grünfläche, eine Wohnbaufläche und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ umgewandelt worden. Dies soll jetzt in die konkrete Bauleitplanung übernommen werden und eine Verbindungsstraße von der „Hoppecker Straße“ über die Straße „In der Helle“ zur Straße „Am Hellenteich“ festgesetzt werden. Der B-Plan Nr. 61 ist aus dem damaligen FNP entwickelt worden und setzt für diesen Bereich noch Fläche für die Landwirtschaft fest.

Als weiterer Bestand sind im B-Plan Nr. 61 im Südosten des Plangebietes eine Fläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pension“, im Westen zwei Bereiche für ein allgemeines und ein reines Wohngebiet sowie im Norden und Osten Verkers- und Grünflächen festgesetzt. Diese werden unmittelbar, bzw. in leicht abgeänderter Form in den neuen B-Plan Nr. 120 übernommen.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Kurgebiet der Stadt Brilon.

## **3 Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Planung**

Hauptzwecke des Bebauungsplanverfahrens sind die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für das Krankenhaus, eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung und eine Entlastung des Wohngebietes „Helle“ vom Ziel- und Quellverkehrs des Krankenhauses.

Das Plangebiet ist identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Brilon Nr. 61 „Bereich Hoppecker Straße (B 7) und Kurpark“.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend liegt eine Fläche für den Kurpark, westlich schließt sich das Wohngebiet „Helle“ an. Im Norden befindet sich das NSG „Drübel“. Östlich befinden sich land- und forstwirtschaftliche Flächen. Südlich liegt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kurgebiet, in der eine Augenklinik errichtet worden ist.

Durch den Bebauungsplan sollen dem Krankenhaus Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt werden, um die beabsichtigte und bereits eingeleitete Entwicklung

zu einem Gesundheitszentrum realisieren zu können. Zusätzlich soll das Umfeld geordnet werden, um dieses Ziel erreichen zu können.

Die Bevölkerung der Stadt Brilon ist von 1990 mit 26.396 auf 28.636 Einwohnern im Jahr 2004 gestiegen. Durch Ausweisungen von großen Gewerbeflächen in Brilon, Brilon-Wald und Antfeld/Altenbüren sowie der Planung zweier großer Wohngebiete in der Kernstadt und mehrerer kleiner Baugebiete auf den Ortsteilen ist eine weitere Zunahme der Bevölkerung für die nächsten Jahre zu erwarten.

Durch die Zunahme der Bevölkerung und der Steigerung des Durchschnittsalters erhöht sich der Bedarf an medizinischer Versorgung.

Die Stadt Brilon als Mittelzentrum im zentralörtlichen System hält medizinische Einrichtungen für die Bürger der Stadt und benachbarter Gemeinden bereit. Durch die Erweiterung des Krankenhauses und die Eröffnung neuer Fachabteilungen wird für die Bürger der Stadt und des Umlandes die Bandbreite der medizinischen, ortsnahen Versorgung vergrößert und der Standort insgesamt langfristig gesichert.

Konkrete bauliche Maßnahmen sind zur Zeit noch nicht geplant, doch soll durch den Bebauungsplan ein schnelles Reagieren ermöglicht werden. Da das Krankenhaus in Brilon eines der wenigen im HSK ist, das noch über Erweiterungsmöglichkeiten verfügt, erscheint dieses Vorgehen um so sinnvoller.

Im Norden wird die westliche Teilfläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, Weide, Streuobstwiese“ festgesetzt. Die im 64. FNP-Änderungsverfahren angestrebte Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage kann aufgrund entgegenstehender Eigentumsverhältnisse zur Zeit nicht realisiert werden. Lediglich die im Norden im Bereich der Hoppecker Straße gelegenen Flächen können erworben und als Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Die westliche Teilfläche im Süden ist im FNP und im B-Plan Nr. 61 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auch hier wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, Weide, Streuobstwiese“ ausgewiesen, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Langfristig sollen diese Flächen eine Grünvernetzung zwischen dem NSG Drübel und dem Kurpark bilden. Zudem sollen die Nutzungen Wohnen und Krankenhaus hierdurch räumlich getrennt bleiben, um Immissionskonflikte zu vermeiden.

Durch diese Fläche wird eine direkte verkehrliche Anbindung des Krankenhauses an die Hoppecker Straße (ehem. B 7) errichtet. Hierdurch soll die gesamte verkehrliche Situation im Bereich „Helle“ verbessert werden.

## **4 Planinhalt und Festsetzungen**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Bereich Krankenhaus

Für die Flächen des Krankenhauses wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt. Zulässig sind Krankenhäuser, Kurkliniken, Kurhotels, Arztpraxen, Gesundheitsdienstleistungen, Apotheken, Drogerien, Schank- und Speisewirtschaften, Fortbildungseinrichtungen sowie dem Krankenhaus dienende Freizeiteinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe. Durch diese große Bandbreite soll die Entstehung eines zukunftsorientierten Gesundheitszentrums ermöglicht werden.

Die GRZ wird jedoch auf 0,4 begrenzt, um einen ausreichenden Freiflächenanteil zu gewährleisten. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 5 begrenzt. Dies orientiert sich am vorhandenen Hauptgebäude und wird als ausreichend und noch ortsbildverträglich angesehen.

#### Bereich Hotel

Im Süden ist im Bebauungsplan Nr. 61 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pension“ festgesetzt. Diese wird in die Zweckbestimmung „Gebiet für den Fremdenverkehr“ umgewandelt. Zulässig sind Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige, nicht störende Nebennutzungen. Die Beschränkung auf max. zwei Vollgeschosse, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 wird beibehalten, da dies für den bestehenden Betrieb ausreichend und für das Ortsbild angemessen ist.

#### Wohnbebauung

An der Straße „In der Helle“, im Westen des Plangebietes, liegt südlich der Straße ein reines Wohngebiet und nördlich ein allgemeines Wohngebiet. Diese Festsetzungen werden in den neuen B-Plan übernommen. Da die Grundstücke im WR relativ groß sind, wird im rückwärtigen Bereich ein weiteres Baufenster ausgewiesen. Die Erschließung hierzu muß auf privatrechtlichem Weg erfolgen. Im Norden, an der Hoppecker Straße, liegt eine Teilfläche, auf der sich eine zu Wohnzwecken genutzte ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle befindet. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudes zu sichern und mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Krankenhauserweiterung zu vermeiden, wird für das Grundstück allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im WR werden Wohngebäude und die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Im WA sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen. Ausnahmsweise sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, damit in dem Wohngebiet auch die Möglichkeit geschaffen wird, daß sich kleine Einzelhandelsbetriebe, Büros (z.B. Steuerberater, Rechtsanwaltskanzlei, Versicherungsbüro, etc.) oder andere Dienstleister ansiedeln können. Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Als Maß und Art der Nutzung werden analog zur vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise, max. zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt, da sie sich in die Umgebung einfügen.

## **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bereich Krankenhaus

Da Gebäude über 50 Meter Länge zugelassen, aber Grenzabstände eingehalten werden sollen, wird hier eine abweichende Bauweise vorgesehen, die nur hinsichtlich der Gebäudelänge von der offenen Bauweise abweicht.

Die überbaubaren Flächen werden großzügig festgesetzt, um für die Zukunft, auf dem sich schnell wandelnden Gesundheitssektor, flexibel reagieren zu können.

#### Bereich Hotel

Für den Bereich des vorhandenen Hotels wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert, die jedoch im Vergleich zum alten Bebauungsplan großzügiger gefaßt werden, um dem Betrieb die Chance auf Expansionen zu ermöglichen.

#### Wohnbebauung

In den WA und WR Bereichen wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Bei den an der Straße „In der Helle“ liegenden Grundstücken werden die durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 61 übernommen, da sie ausreichend und für die Umgebung angemessen sind. Die zusätzliche überbaubare Fläche im WR orientiert sich an den vorhandenen Baufenstern. Für das Grundstück an der „Hoppecker Straße“ wird mit der überbaubaren Grundstücksfläche der Bestand gesichert und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

### **4.3 Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

#### Bereich Krankenhaus

Für das Krankenhaus als „Sonderbau“ werden keine besonderen Gestaltungsvorschriften für notwendig erachtet.

#### Bereich Hotel

##### Dachgestaltung:

Im SO-Gebiet sind als Dachformen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 40° - 50° festgesetzt. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden von der Vorschrift der zulässigen Dachform und Dachneigung ausgenommen. Aus stadtgestalterischen Gründen dürfen Dachaufbauten nur als Schleppgauben oder Dachhäuschen – mit mindestens 20° Dachneigung – ausgeführt werden. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe  $\frac{1}{2}$  der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen.

Die Dacheindeckung hat in Schiefer oder in schieferartigem Material (anthrazit) zu erfolgen. Um eine möglichst einheitliche Dachgestaltung zu erreichen und um eine Blendwirkung der Dachpfannen zu vermeiden, werden farblich glasierte Dachpfannen nicht zugelassen.

##### Fassaden:

Die Gestaltung der Fassaden ist so vorzunehmen, daß Sockelgeschosse, sofern der Wille besteht, diese gestalterisch von der übrigen Fassade abzusetzen, als sichtbares Bruchsteinmauerwerk ausgeführt werden sollen. Bei einer Ausführung des Sockelgeschosses mit Putz ist der Putz dunkelfarbig gegenüber der übrigen Fassade abzusetzen.

Die übrigen Außenwandflächen sind als weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer oder entsprechend schieferfarbiger Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein auszuführen. Erdfarbene Klinker werden zugelassen.

Durch diese Gestaltungsvorschriften soll die ortstypische Bauweise unterstützt werden.

## Wohnbebauung

### Dachgestaltung:

Im WR und WA sind als Dachformen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 40° - 50° festgesetzt. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden von der Vorschrift der zulässigen Dachform und Dachneigung ausgenommen. Aus stadtgestalterischen Gründen dürfen Dachaufbauten nur als Schleppgauben oder Dachhäuschen – mit mindestens 20° Dachneigung – ausgeführt werden. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe  $\frac{1}{2}$  der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Die Dacheindeckung hat in Schiefer oder in schieferartigem Material (anthrazit) zu erfolgen. Um eine möglichst einheitliche Dachgestaltung zu erreichen und um eine Blendwirkung der Dachpfannen zu vermeiden, werden farblich glasierte Dachpfannen nicht zugelassen.

### Fassaden:

Die Gestaltung der Fassaden ist so vorzunehmen, daß Sockelgeschosse, sofern der Wille besteht, diese gestalterisch von der übrigen Fassade abzusetzen, als sichtbares Bruchsteinmauerwerk ausgeführt werden sollen. Bei einer Ausführung des Sockelgeschosses mit Putz ist der Putz dunkelfarbig gegenüber der übrigen Fassade abzusetzen.

Die übrigen Außenwandflächen sind als weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer oder entsprechend schieferfarbiger Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein auszuführen. Erdfarbene Klinker werden zugelassen.

Durch diese Gestaltungsvorschriften soll die ortstypische Bauweise unterstützt werden.

## **5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### Verkehrliche Erschließung

Das Krankenhaus wird zur Zeit durch die Straßen „In der Helle“ und „Am Hellenteich“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung der Straße „Am Hellenteich“ an die Hoppecker Straße im Süden im Bereich Zufahrt Jugendherberge ist topographisch sehr ungünstig. Die Verbindung zwischen diesen beiden Straßen verläuft im Bereich des Krankenhausvorplatzes.

Die Verbindung zwischen den Straßen „In der Helle“ und „Am Hellenteich“ wird nach Nordwesten, an die Grenze der Gemeinbedarfsfläche verlegt. Das Krankenhaus plant/baut dort zur Zeit ein Parkhaus, das von dieser Straße aus angedient werden soll.

Von der Kreuzung der neuen Planstraße mit der Straße „In der Helle“ wird durch die ehemalige Fläche für die Landwirtschaft eine neue Straße direkt zur „Hoppecker Straße“ gebaut. In der „Hoppecker Straße“ wird eine Linksabbiegerspur Richtung Krankenhaus eingerichtet. Von dieser neuen Straße führt ein Abzweig in den Vorplatzbereich des Krankenhauses.

Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche zwischen der Straße „In der Helle“ und „Am Hellenteich“ im Vorfeld des Krankenhauses wird zu einer Fläche für

Gemeinbedarf umgewidmet. Die Organisation des innerbetrieblichen Verkehrs wird dem Krankenhaus überlassen.

Die durch die neue Planstraße entstehenden Böschungen zählen mit zur Straßenverkehrsfläche und werden aus Emissionsschutzgründen dicht mit heimischen Sträuchern bepflanzt.

Durch die Schaffung dieser neuen Erschließungsstraße von der Straße „Am Hellenteich“ über die Straße „In der Helle“ zur „Hoppecker Straße“ wird das Krankenhaus besser an das überörtliche Straßennetz angebunden, da die südliche Anbindung der Straße „Am Hellenteich“ an die „Hoppecker Straße“ topographisch ungünstig ist. Das Wohngebiet entlang der Straße „In der Helle“ wird vom Ziel- und Quellverkehr des Krankenhauses entlastet. Darüber hinaus wird der Durchgangs- und Parksuchverkehr weg vom Eingang des Krankenhauses verlagert.

Für den ÖPNV werden auf dem neuen Straßenstück zwischen der Straße „In der Helle“ und „Hoppecker Straße“ Busbuchten für Haltestellen vorgesehen. Die vorhandenen Haltestellen an der „Hoppecker Straße“ werden in Richtung der neuen Straßeneinmündung verlegt und Haltebuchten eingerichtet.

#### Entwässerung

Entsprechend § 51 a des Landeswassergesetz von Nordrhein – Westfalen ist das Niederschlagswasser ortsnah zu beseitigen, entweder durch Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder durch eine ortsnaher Einleitung in ein Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Laut Gutachten der Firma Baugrunderingenieure aus Arnsberg ist in der Erweiterungsfläche für das Krankenhaus die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers bei einem  $k_f$  – Wert von  $2,5 \cdot 10^{-6}$  möglich. Für die nördliche, neue Fläche für das Krankenhaus wird daher festgesetzt, daß das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Das Gutachterbüro schlägt eine Muldenversickerung vor. Von der Anlage eines Mulden – Rigolen-Systems wird aufgrund des teilweise hoch anstehenden Felsens abgeraten. Für Kellerbauten wird eine wasserdruckhaltende Außenabdichtung des Mauerwerkes bzw. die Ausbildung einer Stahlbetonwanne empfohlen.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Brilon.

Im Brandfalle kann eine Löschwassermenge von über  $96 \text{ m}^3 / 2\text{h}$  zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwassermenge kann bei Bedarf durch Entnahme aus angrenzenden Versorgungszonen bis auf eine Menge von rund  $270 \text{ m}^3 / 2\text{h}$  gesteigert werden.

#### Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die RWE sichergestellt

#### Bodenaushub

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

## Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Sie sind auch angesichts der bisherigen Nutzung (Landwirtschaft) nicht zu vermuten.

Im Plangebiet wurden in der Vergangenheit zwei Verfüllungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen. Im Bereich westlich des Wohngrundstücks Hoppecker Straße 64 an der nördlichen Plangebietsgrenze gab es eine Ablagerung. Hier handelt es sich um Abraum aus dem Bergbau im Bereich Drübel. Die zweite Ablagerung wurde im Bereich westlich der an der südlichen Plangebietsgrenze gelegenen Gaststätte/Hotel und südwestlich des bestehenden Krankenhauses festgestellt. Hier handelt es sich um eine Verfüllung des Grabens/Senke, der der Ableitung des südöstlich gelegenen Teiches diente. In beiden Bereichen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ohne eine Gefährdung von Schutzgütern realisierbar. Um zukünftigen Bauherren auf mögliche Probleme der Standsicherheit von Gebäuden im Bereich der beiden Verfüllungen bzw. Aufschüttungen aufmerksam zu machen, wird dieser Begründung in Anlage eine Karte mit den Standorten der Ablagerungsflächen beigelegt.

Hinweis:

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist der Hochsauerlandkreis, FD 34 – Abfallwirtschaft und Bodenschutz-, unverzüglich zu informieren.

## **6 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

### **6.1 Grünflächen**

Im Bebauungsplan Nr. 61 sind im Osten drei kleine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ ausgewiesen. Diese Festsetzung wird in dem B-Plan Nr. 120 ebenfalls getroffen. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang vom Krankenhausesgelände zur freien Landschaft erhalten bleiben.

Im Flächennutzungsplan sind im Westen zwei große öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park dargestellt. Das gesamte Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Kurgebiet der Stadt Brilon. Die Flächen befinden sich in Privateigentum und werden zur Zeit landwirtschaftlich als Wiese/Weide genutzt. Ein Erwerb der Flächen durch die Stadt Brilon konnte aus entgegenstehenden Interessen der Eigentümer bis jetzt nicht realisiert werden. Die Flächen werden im Bebauungsplan daher als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese, Weide, Streuobstwiese“ festgesetzt. Die Anpflanzung von einzelnen, sonstigen, heimischen Laubbäumen wird zugelassen. Im Norden können Teilflächen von der Stadt erworben werden. Diese werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll eine räumliche Trennung von der Wohnnutzung und dem Krankenhaus erhalten bleiben und eine negative Veränderung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bauwerke oder Weihnachtsbaumkulturen verhindert werden.

Langfristig soll durch diese Grünflächen eine Grünvernetzung zwischen dem NSG Drübel und dem Kurpark erhalten und ökologisch verbessert werden.

Die Gemeinbedarfsflächen, die nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, sollen als Park angelegt werden, der in Teilbereichen eine naturnahe Gestaltung erfahren soll. Hierdurch wird ein attraktiver Übergang zur freien Landschaft erreicht, vorhandenen Elemente, wie z. B. die Allee im Osten, werden in ihrer Wirkung unterstützt und das Krankenhausesgelände wird ansprechend gestaltet.

## 6.2 Zu erhaltende Bäume

An der Ostgrenze des Plangebietes verläuft ein mit Bäumen eingefasster Wirtschaftsweg, der dadurch einen Alleecharakter besitzt. Diese Bäume sollen, soweit sie im Plangebiet liegen, als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden.

## 6.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe sind danach Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinflussen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

§ 1 a Abs. 3 BauGB legt fest, dass die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen einer Aufstellung eines Bebauungsplanes durch geeignete Festsetzungen gemäß § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sichergestellt wird

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die grundsätzliche Entscheidung über die Inanspruchnahme dieser Fläche erfolgt. Im Hinblick auf die Standortsicherung des Krankenhauses ist der Verzicht auf eine Ausweisung nicht möglich. Der Eingriff auf der Fläche für Gemeinbedarf entsteht im Wesentlichen durch neue Gebäude, Verkehrswege und Stellplätze. Auf dem neuen Bauplatz im Westen des Plangebietes entstehen versiegelte Flächen durch die Bebauung, Garagen, Zufahrt und Terrasse. Der Eingriff, soweit er durch öffentliche Verkehrsflächen geschieht, beschränkt sich auf die neue Erschließungsstraße.

Für die Bilanzierung werden nur die Flächen nördlich der vorhandenen Straße „In der Helle“ und nördlich der bestehenden Fläche für Gemeinbedarf herangezogen. Die restlichen Flächen des Plangebietes bleiben gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 61 in ihrer Ausnutzbarkeit nahezu unverändert. Eine ökologische Eingriffsbilanzierung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der §§ 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

Eingriffe auf den Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen

- Flächen für Verkehrsgrün,
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- 4,1 % der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Altenbüren zugeordnet.

Eingriffe auf der Fläche für Gemeinbedarf werden gemäß § 8 a BNatSchG als Ausgleichsflächen

- die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- 95,9 % der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Altenbüren zugeordnet

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird anhand des von der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises (ULB des HSK) vorgegebenen Bewertungsverfahrens durchgeführt. Hier wird der ökologische Ist - Zustand der zu beplanenden Fläche anhand von Wertfaktoren der einzelnen Biotoptypen dem ökologischen Planungszustand nach Aufstellung eines Bebauungsplanes gegenübergestellt und eine Bilanz gebildet. Die Summe der Flächenwerte (Bewertungspunkte) ergibt den notwendigen Kompensationsbedarf, der durch den Eingriff des Bauvorhabens hervorgerufen wurde.

Als Anlage ist dieser Begründung ein landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht angefügt, der Bestandteil der Begründung ist und der die Ausgleichsberechnung zum geplanten Eingriff nach dem Bewertungsverfahren des Hochsauerlandkreises darlegt.

#### **6.4 Schutzgebietsausweisung nach der Flora – Fauna – Habitat (FFH) - Richtlinie**

Ca. 200 Meter nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Ammertebühl. Dieser ist Bestandteil des FFH-Gebietes DE-4617-303 „Kalkkuppen bei Brilon“. Zwischen der geplanten Erweiterungsfläche und der Kalkkuppe befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, eine landwirtschaftliche Hofstelle und die Hoppecker Straße (ehem. B 7). Mögliche Beeinträchtigungen beschränken sich somit auf die Vogelwelt. Neben der baulichen Nutzung der östlichen Wiesenfläche werden weite Teile gärtnerisch genutzt.

Da rund um den Ammertebühl große, vergleichbare Wiesen- und Ackerflächen liegen und die geplante Garten-/Parknutzung im Bereich des Krankenhauses von der Vegetation her abwechslungsreicher ist als eine intensive Wiesennutzung, lassen sich zumindest erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes nicht erkennen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht notwendig.

#### **6.5 Umweltverträglichkeitsprüfung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens**

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nach den Vorgaben der novellierten Fassung des BauGB vom 27.07.2001 i.V.m. den Bestimmungen und Anlagen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich.

## **7 Bergbau**

Die Auswertung der fachlichen Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg –Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW- hat ergeben, daß im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes in den Jahren 1912 – 1927 die Kalkspatgrube „Karthaus“ oberflächennah betrieben wurde. Im Plangebiet liegt der Südschacht der Spatgrube. Die Hauptabbautätigkeit hat nördlich des Plangebietes im Bereich „Drübel“ stattgefunden.

Im Westen der Fläche für Gemeinbedarf, südlich der Straße „In der Helle“, ist in den Karten Bezirksregierung das Mundloch „Tiefer Stollen“ des Bergwerks Romanus mit ca. 50 Meter Stollen in südöstliche Richtung verzeichnet. Auch dieser Bergbau wurde oberflächennah betrieben. Im Grubenbild ist vom Stollenende bis zu einem Bohrloch des Bergwerks Romanus außerhalb des Plangebietes eine dünne gestrichelte Linie mit einer Länge von ca. 350 Meter dargestellt.

Die Firma Baugrundingenieure aus Arnshagen hat an einer Grubenbildeinsichtnahme teilgenommen und eine bergschadenstechnische Beurteilung vorgenommen.

Laut Gutachter kann nicht ausgeschlossen werden, daß die oberflächennahe Gewinnungstätigkeit dieser Gruben auch heute noch einwirkungsrelevant sind und möglicherweise zu einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche führen können.

Aus diesem Grund werden die Bereiche des „Südschacht“ und des Mundloch „Tiefer Stollen“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“ im Planwerk gekennzeichnet.

Für die gestrichelte Linie im Bereich des Mundlochs trifft der Gutachter die Aussage, daß es sich mit großer Wahrscheinlichkeit nicht um die Fortführung des Stollens, sondern möglicherweise um eine geplante Maßnahme handelt. Aufgrund dieser gutachterlichen Einschätzung und da dieser Bereich bereits bebaut ist, wird hier auf eine Kennzeichnung im Plan verzichtet.

Der Südschacht der Spatgrube „Karthaus“ liegt ca. 10 Meter westlich des bestehenden Hauses an der „Hoppecker Straße“. Eine Erweiterung des Gebäudes in diese Richtung wird durch die Festsetzung einer Baugrenze an der Westseite des Gebäudes unterbunden. Südlich und westlich des Schachtes werden Nutzungsarten ausgewiesen, die eine Bebauung unterbinden.

Im Bereich des Mundlochs ist bereits im Bebauungsplan Nr. 61 eine Fläche für das Krankenhaus ausgewiesen. In Planung/Bau befinden sich dort zur Zeit ein Parkhaus und eine Straße. Die Planer dieser Vorhaben sind über die bergbaulichen Gegebenheiten informiert worden.

## **8 Denkmalpflege**

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind 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 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.

## 10 Immissionsschutz

Nordöstlich der geplanten Erweiterungsfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Hühnerhaltung. Dieser Betrieb verursacht nicht unerhebliche Emissionen. Vor einigen Jahren ist in einer Baurechtssache ein Geruchsgutachten für den Bereich östlich des Hofes mit dem Ergebnis erstellt worden, daß dort erhebliche Geruchsbelästigungen vorliegen.

Das Ergebnis des Gutachtens kann man nicht auf die Fläche für das Krankenhaus übertragen, da diese topographisch tiefer und nicht in Hauptwindrichtung liegt.

Nach Auskunft des Krankenhauses ist es in der Vergangenheit zu keinen Beschwerden aufgrund einer Geruchsbelästigung gekommen. Der Geruch der Hühnerfarm ist zwar manchmal wahrnehmbar, doch ist dieser weder häufig noch intensiv.

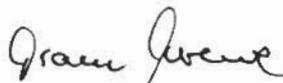
Aufgrund der Aussage, der klimatischen und der topographischen Verhältnisse ist eine übermäßige geruchliche Beeinträchtigung nicht zu befürchten.

## 11 Bodenordnung

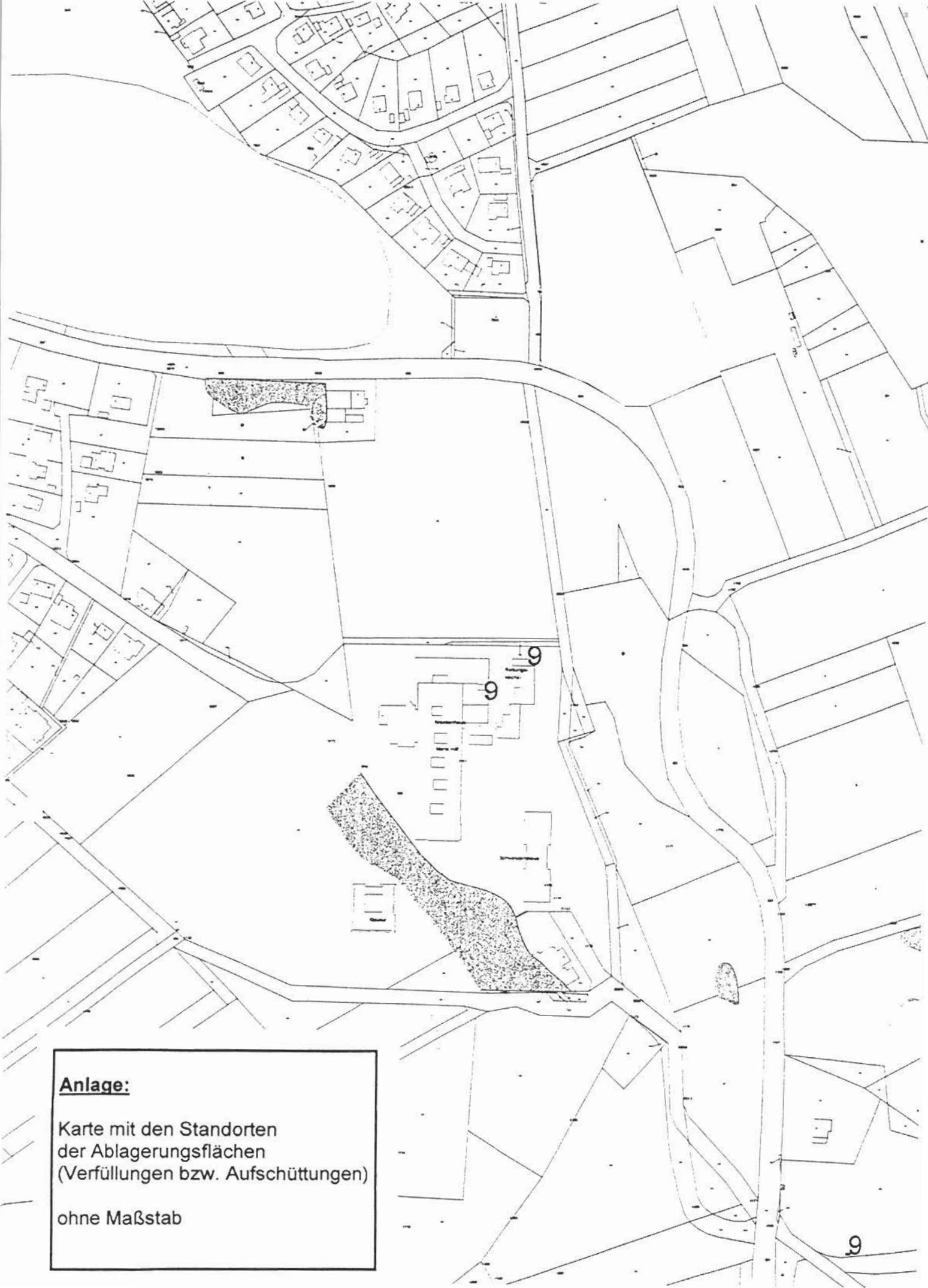
Bodenordnende Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Brilon, den 30.09.2005  
Der Bürgermeister



Franz Schrewe



**Anlage:**

Karte mit den Standorten  
der Ablagerungsflächen  
(Verfüllungen bzw. Aufschüttungen)

ohne Maßstab

## **Stadt Brilon**

# **Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Brilon Nr. 120 „Erweiterung Krankenhaus“**

## **Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan**

### **1. Allgemeine Angaben**

Die Planung dient der Erweiterung des Krankenhauses und der Verbesserung der Erschließungssituation im Bereich Krankenhaus / Wohngebiet in de Helle.

Der Teilbereich südlich der Straße „In der Helle“ und der jetzige Bereich des Krankenhauses werden in diesem Bebauungsplan gegenüber dem vorhandenen Bebauungsplan Brilon Nr. 61 „Bereich Hoppecker Straße (B 7) und Kurpark“ in den Festsetzungen nur geringfügig verändert.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete/-objekte betroffen.

### **2. In der Eingriffsbilanzierung berücksichtigte Flächen.**

Die Flächen nördlich der Straße „In der Helle“ und nördlich der vorhandenen Fläche für das Krankenhaus inklusive „Hoppecker Straße“ werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt, da sich deren Nutzung und ökologisches Potential durch diese Planung ändert.

Das Wohnhaus im Westen, nördlich der Straße „In der Helle“ und die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an der „Hoppecker Straße“ werden austariert, da sich an der tatsächlichen baulichen Nutzbarkeit nichts ändert.

Die bereits im B-Plan Nr. 61 festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf, das Sondergebiet für den Fremdenverkehr und die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden in der Bilanzierung nicht berücksichtigt, da sie bereits vor Neuaufstellung des Bebauungsplanes baulich in gleichem / ähnlichen Maß baulich nutzbar waren. Ebenso werden die im Südwesten gelegene private Grünfläche und die Flächen für Parkanlagen nicht mit berücksichtigt, da sich an deren tatsächlichen Nutzung nichts ändert.

Das WR – Gebiet im Westen, südlich der Straße „In der Helle“ wird ebenfalls nicht mit berücksichtigt, da sich durch die Ausweisung eines dritten Bauplatzes im rückwärtigen Bereich die Bebaubarkeit von 40 % (GRZ 0,4) der Grundstücke insgesamt nicht erhöht.

Der Wirtschaftsweg an der Ostseite des Plangebietes bleibt ebenfalls unberücksichtigt, da hier keine Veränderungen vorgesehen sind.

### **3. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort**

Die zu bewertenden Flächen werden zur Zeit überwiegend als Wiesen / Weiden intensiv genutzt (38895 qm). Östlich und westlich der an der Hoppecker Straße gelegenen ehemaligen Hofstelle stehen zwei Feldgehölze mit ca. 700 bzw. ca. 1800 qm Größe. Auf der Ostseite der Hofstelle befinden sich darüber hinaus sechs ältere Obstbäume. Entlang der Hoppecker Straße stehen auf der Südseite ältere Straßenbäume, die aufgrund des nördlich angrenzenden Waldes im NSG Drübel keine Fernwirkung entfalten. An der Ostseite des Plangebietes liegt ein Wirtschaftsweg, der von Bäumen eingefaßt ist. Diese Bäume werden wegen ihres alleeartigen Charakters als zu erhaltend festgesetzt. Auf der Wiese nördlich der Straße „In der Helle“ befindet sich Buschwerk, daß über die Grundstücksgrenze hinweg in Straßenbegleitgrün übergeht. Da diese Fläche im neuen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese, Weide, Streuobstwiese

festgesetzt wird, kann davon ausgegangen werden, daß das Buschwerk erhalten bleibt.

Im neuen Bebauungsplan wird eine Straße von der „Hoppecker Straße“ zur Straße „In der Helle“ festgesetzt. Die Fahrbahn und der Gehweg werden zusammen eine Breite von 7,50 m haben. Die gesamte asphaltierte Fläche umfaßt 2821 qm. Die entstehenden Straßenböschungen (1726 qm) werden dicht eingepflanzt. Im Norden, westlich und östlich der neuen Straße werden Flächen von insgesamt 3750 qm als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Von der östlichen Fläche sind bereits ca. 1650 qm mit dem vorhandenen Feldgehölz bestockt. Die restlichen Flächen von ca. 2100 qm werden mit heimischen Sträuchern und Bäumen eingepflanzt. Im Osten des Bewertungsbereichs wird eine Fläche von 21986 qm als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt (8794 qm). Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück laut Versickerungsgutachten zu versickern. Die nicht durch Gebäude, Stellplätze etc. bebauten Flächen sollen als teilweise naturnaher Park gestaltet werden. Im Bereich der „Hoppecker Straße“ werden ca. 80 qm Straßenbegleitgrün in asphaltierte Fläche umgewandelt.

Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen.

### 3.1. Ist – Zustand

B-Plan Brilon Nr. 120, A+E Istzustand

Lfd. Nr.		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
3	Hoppecker Straße (Fahrbahn)	0,1680	x	1	=	0,1680
18	Hoppecker Straße (Böschung)	0,1588	x	5	=	0,7940
13	Grünland (intensiv)	3,8895	x	4	=	15,5580
38	Feldgehölze (2 Stk.)	0,2500	x	8	=	2,0000
18	Obstbäume (6 Stk. a' 30 qm)	<u>(0,0180)</u>	x	5	=	<u>0,0900</u>
		4,4663		Summe Ist		18,6100

### 3. 2. Planungszustand bei Vollaussnutzung der Festsetzungen

B-Plan Brilon Nr. 120, A+E Sollzustand

Lfd. Nr.		Fläche in ha		Wertigkeit		Flächenwert
3	Hoppecker Straße (Fahrbahn)	0,1760	x	1	=	0,1760
18	Hoppecker Straße (Böschung)	0,1508	x	5	=	0,7540
1	Planstraße (Fahrbahn)	0,2821	x	0	=	0
25	Planstraße (Böschungen)	0,1726	x	5	=	0,8630
13	Grünland (privat)	1,1182	x	4	=	4,4728
38	Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (vorh.)	0,1650	x	8	=	1,3200
38	Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (neu)	0,2100	x	7	=	1,4700
3	Bebaubare Flächen (Krankenh.)	0,8724	x	1	=	0,8724
	Grünfläche Krankenhaus	1,3192	x	4	=	5,2768
		4,4663		Summe Plan		15,2050
				Summe Ist		18,6100
				Differenz		-3,4050

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsflächenbewertung (Ist - Zustand / Planungszustand (s. o.)) verbleibt ein Defizit von 3,4050 Punkten.

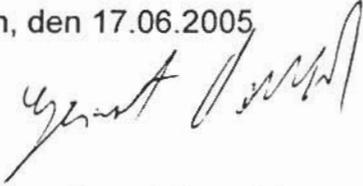
Das verbleibende Defizit wird auf der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Altenbüren, Flur 1, Flurstücke 54 und 55 (teilweise) durchgeführt. Es handelt sich um eine Waldfläche (Forstabteilungen 752; 754; 757) mit nicht heimischen Nadelholzbeständen. Entlang des Bachlaufes des „Grünebergsiepens“ sollen Teilflächen mit jungen Laubgehölzen eingepflanzt werden. Diese Maßnahme ist mit der ULB des HSK im Rahmen des Ökokontos abgestimmt worden. Die Gesamtmaßnahme ergibt eine Aufwertung von 40000 Punkten. Hiervon werden 34050 Punkte diesem Bebauungsplan zugeordnet.

#### 4. Zuordnung:

Dem Eingriff, der durch die öffentlichen Verkehrsflächen verursacht wird, werden die Flächen für Verkehrsgrün, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie 1378 Punkte (4,1 %) der externen Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

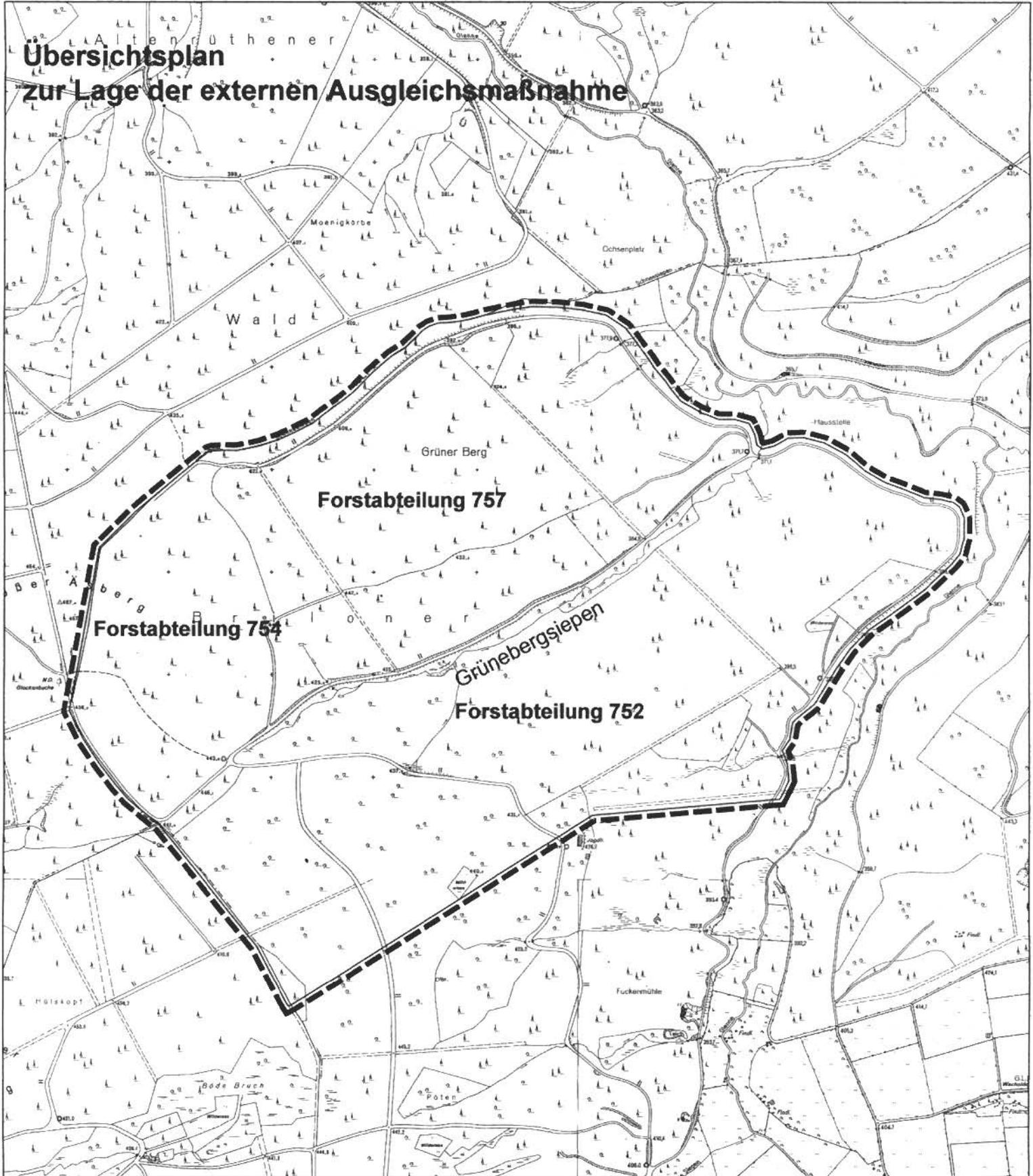
Dem Eingriff durch die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus werden die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Erweiterung und die restlichen 32672 Punkte (95,9 %) der externen Ausgleichsfläche zugeordnet.

Brilon, den 17.06.2005

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gernot Oswald', written in a cursive style.

Dipl.-Ing. Gernot Oswald  
Stadt Brilon, Abteilung Stadtplanung

# Übersichtsplan zur Lage der externen Ausgleichsmaßnahme



## Anlage:

### **Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme:**

Gemarkung Altenbüren, Flur 1, Flurstück 54 und 55 teilweise:

"Umwandlung von nicht heimischen Nadelholzbeständen in jüngere Laubwälder entlang des Bachlaufes Grünebergsiepen, Forst Abteilung 752-757"

Anrechnung von 34.050 Bewertungspunkten aus insgesamt zur Verfügung stehenden 40.000 Bewertungspunkten zum Ausgleich des nach der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung zu dem Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 120

"Erweiterung Krankenhaus" noch bestehenden Kompensationsdefizits.



**Maßstab 1:10.000**