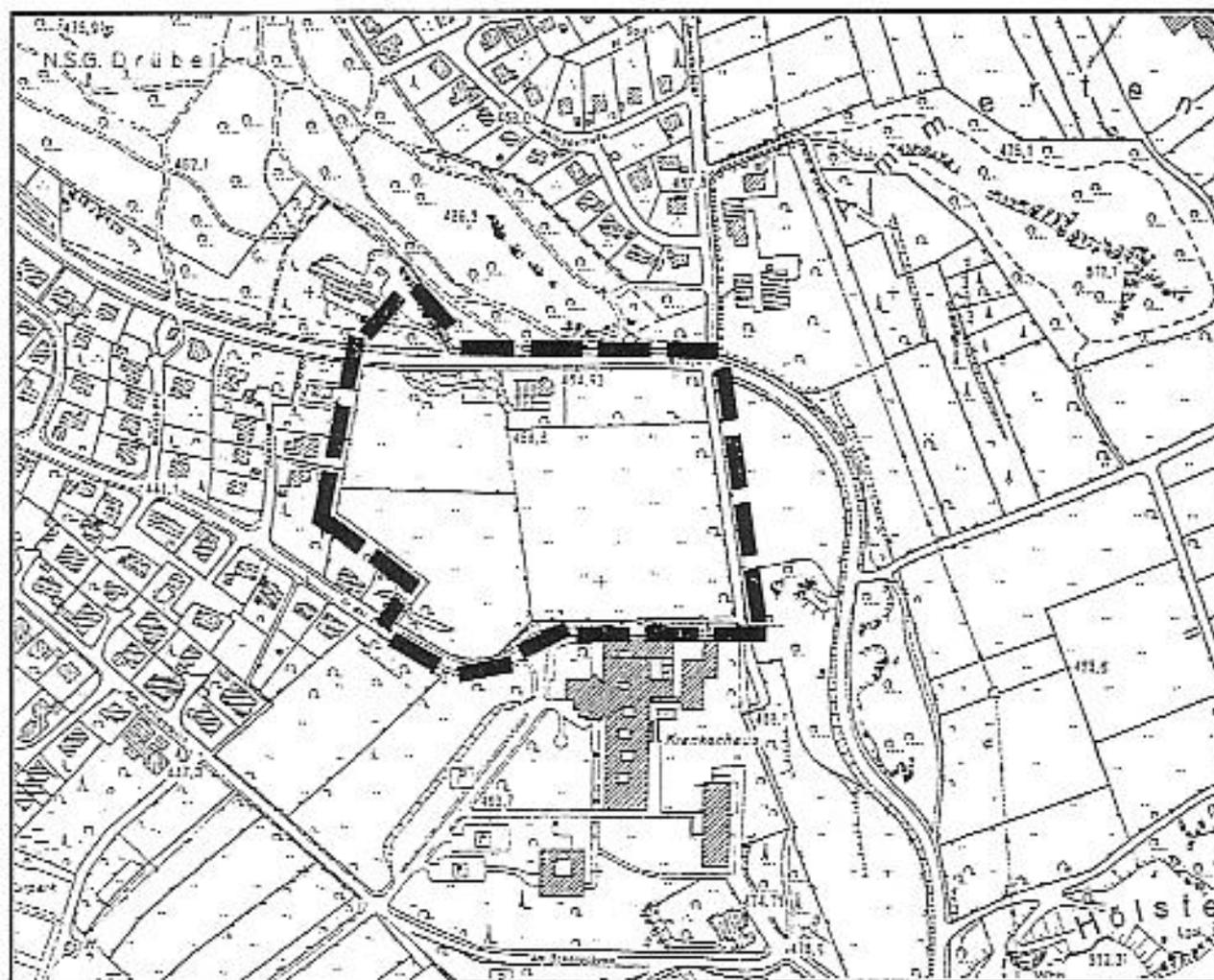




# Stadt Brilon



## Erläuterungsbericht zur 64. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich „Hoppecker Straße“ (Drübelpark) und „Krankenhaus“



Maßstab 1:5000

# Inhaltsverzeichnis

zur 64. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich „Hoppecker Straße“ (Drübelpark) und „Krankenhaus“

1. Überblick
2. Erläuterung der geplanten Änderung
3. Bisherige Verfahrensschritte
4. Erfordernisse der Bauleitplanung
  - a) Allgemeine Erfordernisse
  - b) Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse
5. Denkmalschutz und Denkmalpflege
6. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

## 1. Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit 28.621 Einwohnern (am 1. 1. 2002), 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.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde vom Rat der Stadt Brilon am 30.12.1975 die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Plan wurde nach der Durchführung des nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Verfahrens vom Regierungspräsidenten Arnsberg mit Verfügung vom 15.10.1981 genehmigt; die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 7. Dezember 1981.

## 2. Erläuterung der geplanten Änderung

Mit Beschluss vom 23. 05. 2002 hat der Rat der Stadt Brilon die 64. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich „Hoppecker Straße“ (Drübelpark) und „Krankenhaus“ beschlossen.

Hauptzweck der geplanten Änderung ist die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für das Krankenhaus.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,44 ha und befindet sich im südöstlichen Bereich der Kernstadt zwischen dem Naturschutzgebiet „Drübel“ und dem vorhandenen Krankenhaus „Maria-Hilf“. Das Krankenhaus ist im FNP und im Bebauungsplan Brilon Nr. 61 „Bereich Hoppecker Straße (B 7) und Kurpark“ als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus festgesetzt.

Südwestlich angrenzend liegt eine Fläche für den Kurpark und nordwestlich eine Fläche für die Landwirtschaft, an der sich das Wohngebiet „Helle“ anschließt. Östlich befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die später in forstwirtschaftliche Flächen übergehen. Im Norden befindet sich das NSG „Drübel“ mit dem Hotel Drübelhof. Südlich liegt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kurgebiet, in der eine Augenklinik errichtet worden ist.

Durch die Änderung des FNP 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 28.621 Einwohnern im Jahr 2002 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 die Änderung des FNP 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.

Die Fläche ist zur Zeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplanten neuen Ausweisungen sehen vier unterschiedliche Ausweisungen vor.

Die Teilfläche 1 (ca. 0,2 ha) liegt nördlich der Hoppecker Straße und soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für Wohnen dargestellt werden. Die Fläche bildet einen Teil der Zufahrt zum Hotel Drübelhof und ist im Bebauungsplan Brilon Nr. 59 „Kurgebiet (Drübelpark)“ als Fläche für Wohnen mit besonderem Nutzungszweck – Hotel- festgesetzt.

Die Teilfläche zwei (ca. 1,9 ha) soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage umgewandelt werden. Die Fläche liegt im westlichen Teil des Änderungsbereiches und soll eine Grünvernetzung zwischen dem NSG Drübel und dem Kurpark bilden. Es ist beabsichtigt, die Fläche teils naturnah, teils als Park zu gestalten. Zusätzlich sollen die Nutzungen Wohnen und Krankenhaus hierdurch räumlich getrennt bleiben, um Immissionskonflikte zu vermeiden.

Es ist vorgesehen, durch diese Fläche eine direkte verkehrliche Anbindung des Krankenhauses an die Hoppecker Straße (ehem. B 7) zu errichten. Hierdurch soll die gesamte verkehrliche Situation im Bereich „Helle“ neu geordnet werden. Der Straßenverlauf wird im Bebauungsplan untersucht und festgesetzt.

Die Teilfläche drei (ca. 0,24 ha) beinhaltet eine zu Wohnzwecken genutzte ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudes zu sichern und mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Krankenhauserweiterung zu vermeiden, soll das Grundstück als Fläche für Wohnen dargestellt werden.

Die Teilfläche vier (ca. 2,1 ha) grenzt nördlich an das vorhandene Krankenhausgrundstück an und soll in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- umgewandelt werden. Hier ist die Erweiterung des Krankenhauses zu einem Gesundheitszentrum geplant. Konkrete Bauabsichten sind zur Zeit nicht bekannt, doch möchte die Stadt kurzfristig handlungsfähig sein. Auf dieser Fläche ist die Unterbringung von Erweiterungsbauten und der dazugehörenden Stellplätze geplant.

### **3. Bisherige Verfahrensschritte**

- 20. 09. 2001 Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz
- 18. 10. 2001 Erfolgreiche Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 31. 01. 2002 Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluß zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB
- 05. 03. 2002 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB

### **4. Erfordernisse der Bauleitplanung**

#### **a) Allgemeine Erfordernisse**

Die geplante 64. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich „Hoppecker Straße“ (Drübelpark) und „Krankenhaus“ (Anfrage gemäß § 20 Landesplanungsgesetz Nr. 4 / 2001) ist mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.10.2001, Az.: 62.1.8.1-7.3/4/2001 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

#### **b) Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse**

##### Belange des Gesundheitswesens / Versorgung der Bevölkerung

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. Dies erscheint insbesondere unter der Berücksichtigung der Einwohnerzuwächse und der Veränderung der Altersstruktur notwendig.

##### Belange der Grünordnung

###### 1.) Belange von Natur und Landschaft:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind danach Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche 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 Änderung des Flächennutzungsplans durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen zum Ausgleich erfolgt.

Die Möglichkeiten zur Auflistung von eingriffsvermeidenden oder –mindernden Maßnahmen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind begrenzt. Eine detaillierte ökologische Gegenüberstellung zwischen Ist- und Planungszustand inklusive einer Biotoptypenbilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Bei dieser FNP-Änderung ist eine Prognose des Ausgleichsbedarfs sehr begrenzt, da noch keine konkreten Vorstellungen über bauliche Maßnahmen bestehen.

Zur groben Prognose der Ausgleichsbilanz wird die Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises (Stand April 2002) verwendet.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung kann lediglich eine grobe Voreinschätzung hinsichtlich der Durchführung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erwarten und werden planungsrechtlich vorbereitet. Die Zielsetzung zur Realisierung weiterer Flächen für das Krankenhaus befriedigt die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung. Der Bedarf an der Ausweisung geeigneter Erweiterungsflächen ist vorhanden und soll möglichst durch planerische Vorgaben gedeckt werden. Ein Eingriff ist daher unvermeidbar. Der vorliegende Entwurf stellt gemessen am örtlichen Bedarf aber zugleich den geringstmöglichen Eingriff zur Realisierung dar.

Im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Die Bauvorhaben innerhalb der ca. 4,44 ha großen Fläche für die Landwirtschaft, die durch die Flächennutzungsplanänderung umgewandelt werden, stellen Eingriffe im Sinne des § 8 (1) BNatSchG dar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert

Wenn das Bewertungsverfahren über den Eingriff und den Ausgleich von Natur und Landschaft zu dem Ergebnis kommt, dass der Eingriff nicht vollständig im Bereich des Planungsgebietes und seiner Umgebung ausgeglichen werden kann, d.h. nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung immer noch ein Kompensationsdefizit besteht, sollen die fehlenden Ausgleichsmaßnahmen in anderen Bereichen der Stadt Brilon zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Teilfläche eins und das im Norden gelegen Wohnhaus mit Grundstück (Teilfläche drei) austariert, da die Änderung nur eine Anpassung an die tatsächlichen Nutzungen darstellt. Die zu berücksichtigende Fläche hat somit eine Größe von ca. 4,08 ha.

Ebenfalls austariert wird die vorhandene Baumallee an der östlichen Plangebietsgrenze, da diese erhalten bleiben soll.

Der größte Teil der Fläche (ca. 36800 qm) ist als intensiv genutztes Weideland zu bewerten. Westlich des Wohnhauses befindet sich eine Laubholzgruppe (ca. 1100 qm)

und östlich eine ältere Streuobstwiese (ca. 2200 qm). Im Süden grenzen eine Senke mit Obstbäumen (ca. 420 qm) und eine ca. 40 Meter lange und 6 Meter breite Hecke an die Straße „In der Helle“.

**F-Plan Änderung im Bereich „Hoppecker Straße“ (Drübelpark) und „Krankenhaus“**

**A. Ist-Zustand**

1.)

Lfd. Nr.		Fläche in qm	Wertigkeit	Flächenwert
13	Grünland (intensiv)	36800 x	4 =	147200
31	2 ältere Obstwiesen	2620 x	8 =	20960
38	ältere Hecke	240 x	8 =	1920
41	älterer Mischwald	1100 x	9 =	9900
		40760		179980

**B. Soll-Zustand**

1.)

Lfd. Nr.		Fläche in ha	Wertigkeit	Flächenwert
1	Straßen ca. 220*6,50 m	1430 x	0 =	0
1	Überbaute Grundstücksfläche (geschätzt)	5000 x	0 =	0
16	Garten	16030 x	3 =	48090
16	öffentliche Grünfläche (Park)	9000 x	3 =	27000
35	öffentliche Grünfläche (naturnah)	9300 x	8 =	74400

Summe Plan	40760	149490
		149490
		179980
		-30490

Die überbaute Fläche mit 5000 qm bezieht sich auf mögliche Stellplätze und Gebäude.

Es verbleibt eine Differenz bei der Bewertung von Ist – Zustand / Planungszustand von ca. **30490 Punkten**.

### Ersatzmaßnahmen

Der Wert der Soll-Berechnung basiert ausschließlich auf geschätzten Flächengrößen. Es gibt noch keine konkreten Bauabsichten für Gebäude, Parkplätze oder Straßen. Auch die Gestaltung der Grünflächen ist noch rein hypothetisch. Der Differenzwert der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nur als grobe Prognose zu betrachten.

Aufgrund des unklaren zeitlichen Horizontes und der nur sehr grob schätzbaren externen Ausgleichsbedarfs erscheint eine genaue Zuordnung zu externen Ausgleichsflächen nicht sachgerecht.

Durch exakte Zuordnung würden Flächen, für die eine ökologische Aufwertung sinnvoll ist, auf unbestimmte Zeit gebunden. Es erscheint praktikabler und sachgerechter, diese Flächen in Planverfahren einzubeziehen, die zeitnäher realisiert werden.

Ausnahmsweise soll für das Kompensationsdefizit darauf verwiesen werden, daß die Stadt Brilon einen Pool mit ökologischen Ausgleichsflächen zusammengestellt hat und fortlaufend weiter ergänzt. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden in der konkreten Bauleitplanung benannt werden können.

### FFH -Gebiete

Ca. 200 Meter nordwestlich 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 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. Der westliche Bereich soll teils als „gestalteter“, teils als naturnaher Park entwickelt werden.

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

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der geringen überbaubaren Fläche nicht notwendig

### Verkehrliche Erschließung

Der Bereich ist über die Straßen „In der Helle“ und „Am Schönschede“ an das innerstädtische und überörtliche Straßensystem angeschlossen. Es ist zusätzlich geplant, das Gebiet im nördlichen Planbereich direkt an die „Hoppecker Straße“ anzubinden.

### Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt.

Darüber hinaus ist für die Bebauungsplanung die Erstellung eines Versickerungsgutachtens erforderlich. Dieses Gutachten gibt Aussagen über die Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers im Planbereich. Falls dieses nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser im Mischwasserkanal abgeleitet, da eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers aus topographischen Gründen nicht möglich ist.

### Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch diese Planänderung nicht berührt.

### Immissionsschutz

Nordöstlich der geplanten Erweiterungsfläche befindet sich eine Hühnerfarm. 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.

### 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“ betrieben wurde. Aus bergbehördlicher Sicht kann nicht ausgeschlossen werden, dass die oberflächennahe Gewinnungstätigkeit dieser Grube und die verlassene Tagesöffnung des ehemaligen Südschachtes auch heute noch einwirkungsrelevant sind und möglicherweise zu einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche führen können.

Aus diesem Grund wird der betroffene nördliche Bereich des Änderungsgebietes gemäß § 5 Abs. 3 BauGB als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“ im Planwerk gekennzeichnet.

Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener sind derzeit nicht erkennbar.

## **5. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler 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. 02961/794-122; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; 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 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 Denkmalschutzgesetz NW).

## **6. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln**

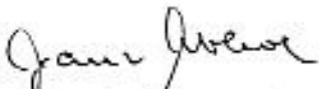
Aufgrund des Erlasses des Innenministeriums vom 21. 01. 1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29. 10. 1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW, ist bei Baugenehmigungen auf folgendes hinzuweisen:

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.: 02931/82-2144 bzw. 02331/69270; Fax: 02931/82-2132) zu verständigen.

Aufgestellt

Brilon, den 28.05.2003

Der Bürgermeister

  
[ Franz Schrewe ]