



## Begründung



# Stadt Brilon 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 37 „Kurpark“



Übersichtskarte: Maßstab 1:25000

---

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>BERGBAU</b>	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>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 Struktur. Die Stadt Brilon ist seit dem 07. 07. 2007 Kneipp-Kurort.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt Brilons und umfaßt im Wesentlichen den Kurpark und funktional dazugehörige Flächen.  
Der Änderungsbereich liegt im Osten des Plangebietes, südlich des städtischen Krankenhauses.

## **3 Vorgaben der Bauleitplanung**

Der seit dem 13. 11. 1973 rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich der Änderung ein Sondergebiet fest, in dem Sanatorien, Kurheime und Kur-Appartement-Hotels zulässig sind.

Die Geschossigkeit ist im Plangebiet auf zwingend 4 bis 5 Geschosse festgesetzt. Für den Bereich ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 1,4 festgesetzt. Darüber hinaus sind eine geschlossene Bauweise und Flachdächer vorgeschrieben.

Zur Zeit der Planaufstellung gab es Bestrebungen hier ein größeres Kurhotel zu errichten. Diese Pläne sind bis jetzt nicht umgesetzt worden.

## **4 Ziele und Zwecke der Planänderung**

Im Bereich der Änderung sind in den letzten Jahren für eine Augenklinik im Nordosten und ein Fitneßstudio im Nordwesten Baugenehmigungen ausgesprochen worden. Die Augenklinik wurde bereits errichtet. Eine eingehendere Überprüfung hat ergeben, daß die genehmigten Nutzungen nicht durch die im Bebauungsplan als zulässig genannten Vorhaben gedeckt sind.

Zur Zeit sind im Änderungsbereich Sanatorien Kurheime und Kur-Appartement-Hotels zulässig. Durch die Änderung werden zusätzlich Gebäude für gesundheitliche und sportliche Zwecke mit dazugehörigen Nebeneinrichtungen zugelassen.

Es wird daher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und Erholungseinrichtungen“ ausgewiesen.

Durch die Planänderung soll der Bebauungsplan an die vorhandenen bzw. genehmigten Nutzungen angepaßt werden. Ebenso soll für die noch freien Flächen ein breiteres Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Die Bündelung von Einrichtungen des Gesundheitswesens im Umfeld des Krankenhauses ist seitens der Stadt gewünscht und städtebaulich sinnvoll.

Die Zahl der Vollgeschosse soll von zwingend vier bis fünf auf maximal 2 reduziert werden. Da sich das seinerzeit angedachte Kurhotel nicht realisieren ließ, soll hier, an sehr exponierter Stelle, die Entstehung von mehreren Mehrgeschossigen Gebäuden verhindert werden, da die Gefahr besteht, daß diese städtebaulich nicht

harmonisieren. Darüber hinaus sind medizinische Einrichtungen bestrebt möglichst barrierefrei, d. h. ebenerdig, zu bauen.

Da das Grundstück nun entgegen der ursprünglichen Planungsabsichten von mehreren Eigentümern genutzt werden soll, erscheint eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung geboten. Im Nordwesten des Änderungsbereiches soll der vorhandene Holzabfuhrweg in eine durch die Allgemeinheit befahrbare Straße umgewandelt werden.

Um potentiellen Investoren einen größeren Gestaltungsspielraum zu geben, soll die Festsetzung von Flachdächern aufgehoben werden. Statt dessen wird eine Dachneigung von max. 25° festgesetzt. Da die Gebäude durch die Reduktion der Vollgeschosse in ihrer Höhenentwicklung stark beschnitten werden, erscheint diese Maßnahme städtebaulich vertretbar.

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

Die Erschließung, Ver- und Entsorgung entspricht bis auf die Umwandlung des Holzabfuhrweges in eine Straße den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon Nr. 7 „Kurpark“. Die neue Straße wird mit einer Breite von 7,00 m ausgewiesen.

Da die Straße in der Änderung an ihre tatsächliche Lage angepaßt wurde, sind die ursprünglich festgesetzten Sichtdreiecke entbehrlich.

## **6 Grünordnung**

### **6.1 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen**

Die überbaubaren Flächen bleiben unverändert, so daß für die privaten Flächen die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes nicht notwendig ist.

Der Holzabfuhrweg ist zur Zeit mit einer Breite von ca. 7,00 m im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Breite bleibt für die neue Straße erhalten, so daß keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Der Versiegelungsgrad ändert sich jedoch von einer wassergebundenen Decke zu einer asphaltierten Straße ohne nachgeschaltete Versickerung. Dies bedeutet eine Reduktion der Wertigkeit gemäß Biotoptypenliste des HSK um zwei Punkte.

Bei einer Länge von ca. 75 m ergibt sich eine Fläche von 525 m<sup>2</sup> und damit ein Defizit von 1050 Biotoppunkten.

Das Defizit wird in der Gemarkung Scharfenberg, Flur 5, Flurstück 228 (Brückenwiese) ausgeglichen. Hier wird eine 3601 m<sup>2</sup> große, mäßig extensiv genutzte Wiese (natürliche Sukzession ist bereits fortgeschritten) in Extensivgrünland im Verbund umgewandelt. Das Aufwertungspotential beträgt einen Punkt pro m<sup>2</sup>. Ein Teil dieser Ausgleichsmaßnahme ist bereits einem anderen, noch laufenden Planverfahren (Bebauungsplan Nr. 109 „Altenbrilon, nördlich des Gallbergweges“) zugeordnet.

Der hier anfallende Ausgleichsbedarf von 1050 Biotoppunkten wird dieser Maßnahme zugeordnet.

Auf einen gesonderten landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht wird aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahme verzichtet.

### **6.2 FFH-Richtlinie**

FFH-Schutzgebiete sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die nächsten FFH-

Schutzgebiete liegen ca. 500 m nördlich im Bereich Ammertebühl und ca. 750 m östlich im Bereich Tettler. Beide gehören zum Schutzgebiet DE 4617-303, Kalkkuppen um Brilon. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist nicht erkennbar. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht notwendig.

### **6.3 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Da es sich hier nicht um einen Außenbereich gem. § 35 BauGB handelt, ist eine UVP nicht notwendig.

## **7 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale 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 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).

## **8 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 Anträgen zu Bauvorhaben ist mit der Eingangsbestätigung 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.

## **9 Immissionsschutz**

Innerhalb, sowie unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

## **10 Bergbau**

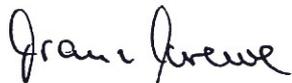
Im östlichen Bereich der Änderungsfläche ist laut Aussage der Bergämter ein Stollenmundloch und ein Stollen eines ehemaligen Bergwerkes vorhanden. Die Fläche ist daher im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

## **11 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Aufgestellt:

Brilon, den 01.04.2004  
Der Bürgermeister



[Franz Schrewe]