



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3

Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

Fassung zum Satzungsbeschluss

am 30.06.2021

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

I BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	2
2 Verfahrensablauf	6
3 Lage des Geltungsbereichs	7
4 Darstellung in übergeordneten Planungen / Fachplanungen	8
5 Planinhalte	
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4 Stellplätze und Nebenanlagen	12
5.5 Fläche für Versorgungsanlagen.....	12
5.6 Freiflächen	12
6 Sonstiges	
6.1 Erschließung	12
6.2 Ver- und Entsorgung	13
6.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege	13
6.4 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln	14
6.5 Altlasten	14
6.6 Immissionsschutz	14
7 Umweltbericht / Umweltbelange / Klimaschutz	16
8 Ergebnis Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. §3c UVPG	19
9 Anderweitige Planungsmaßnahmen.....	20

HINWEIS:

Im Vergleich zum Scoping hat sich die Fläche des Plangebietes durch die Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken verändert.

Ein Teilstück (ca. 1,50 m x 20,00 m) im Südosten des Flurstücks 263 wurde nicht freigestellt und bleibt Fläche für bahneigene Zwecke.

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Hotelneubaus „HOTEL Waldbahnhof Sauerland“ ergänzend zum bahnrrechtlich bereits genehmigten Waldbahnhof Sauerland (historisches Empfangs-, Restaurant- und Hotelgebäude). Hier ist zunächst eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich. Der für das Vorhaben vorgesehene Änderungsbereich ist als Fläche für Bahnanlagen und Bahnhof dargestellt und soll im Zuge der 92. Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO umgewandelt werden. Der Bereich des Flurstücks 253 mit dem historischen Bahnhofsgebäude bleibt eine Fläche für Bahnanlagen und Bahnhof. Die bahnspezifische Nutzung darf durch die Nutzungen im Sondergebiet nur ergänzt und nicht beeinträchtigt werden.

Zu den 52 Betten in 12 Zimmern im historischen Waldbahnhof Sauerland sollen nun weitere 40 Gästezimmer mit 80 Betten in dem neu zu errichtenden Hotelgebäude „HOTEL WBS“ kommen. Damit entsteht eine Kapazität von insgesamt 132 Betten in 52 Zimmern bei Vollbelegung. Eingeschlossen in die Planung sind auch Stellplätze und Zuwegungen. Bei der Gastronomie sollen 160 Sitzplätze innen und 160 Sitzplätze außen angelegt werden. Aufgrund der Genehmigungslage können maximal 160 Sitzplätze gleichzeitig belegt werden. Zu den Sitzplätzen im historischen Waldbahnhof Sauerland mit seinem schönen GEWÖLBEGANG und WARTESAAL mit Rundbogenfenstern kommen weitere 136 Sitzplätze auf dem „BAHNSTEIG HOTEL WBS“ innerhalb des neuen Gebäudes (diese dienen den bis zu 80 Übernachtungsgästen des HOTELS WBS als Frühstückslocation, da nicht jeder Gast mit anderen Gästen gemeinsam frühstücken will, müssen mehr Plätze zur Verfügung stehen, da oft beim Frühstück nur ein Gast an einem Tisch sitzt) und 80 Sitzplätze im historischen Güterschuppen (diese Plätze dienen vorrangig Tagungen und Veranstaltungen für die Übernachtungsgäste / geschlossene Gesellschaft).

Das Themenhotel „Hotel Waldbahnhof Sauerland“ soll dem naturnahen Tourismus in Brilon, Brilon-Wald und Willingen und somit der wirtschaftlichen Entwicklung der Region dienen. Als moderner Hotelbau soll es auch in besonderer Weise geeignet sein, die bahnanreisenden Wirtschaftsgäste des Briloner Gewerbes und der Briloner Industrie aufzunehmen. Hierzu wird das neue Hotel in besonderer Weise im Internet online buchbar und besonders für diesen Gästekreis angeboten. Der Bedarf hierfür ist in der Region Brilon besonders hoch.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

Zur besseren Einordnung des geplanten Vorhabens wird im Folgenden das Projekt kurz beschrieben:

- Waldbahnhof Sauerland (historisches Gebäude):
12 Hotelzimmer: 52 Gästebetten
Gastronomie: Bei der Gastronomie sollen 160 Sitzplätze innen und 160 Sitzplätze außen angelegt werden. Aufgrund der Genehmigungslage können maximal 160 Sitzplätze gleichzeitig belegt werden.
- HOTEL Waldbahnhof Sauerland (Neubau):
40 Hotelzimmer: 80 Gästebetten
Gastronomie: 136 Sitzplätze (Frühstücks-location für die max. 80 Gäste im Haus)
- Historischer Güterschuppen:
Gastronomie: 80 Sitzplätze (Tagungen und Veranstaltungen für die Übernachtungsgäste, geschlossene Gesellschaften)



geplantes Vorhaben (© LOHMANN von ROSENBERG ARCHITEKTEN, BRILON DRESDEN KÖLN)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

Der Planbereich wird im Westen von der B 251 (für vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr) und der entlang der Korbacher Straße vorhandenen Wohnbebauung begrenzt. Im Norden, Osten und Süden schließen sich Bahnanlagen für den überregionalen und regionalen Verkehr mit Haltepunkt „Brilon-Wald“ an.

Eine einmalige Situation in einem lebendigen Bahnhof in einer starken Wirtschafts- und der stärksten Tourismusregion NRW's: Züge fahren durch, Züge halten an, Züge fahren ab. Dieses Flair soll sowohl im historischen Bahnhofsgelände und Güterschuppen als auch auf dem neuen „HOTEL WBS BAHNSTEIG“ innerhalb des neuen geschlossenen Gebäudes bestimmend sein. Auf diesem neuen Bahnsteig hört man beim Frühstück in den Waggons, wie auch im historischen Wartesaal, die Ansage der abfahrenden und einfahrenden Züge und sieht diese auch.

Die Züge sind in Bewegung, die Menschen und Gäste sind in Bewegung, egal ob Gäste der Briloner Industrie oder ob radfahrend oder wandernd die höchsten Berge NRW's erklimmend.

Die Freizeitwelt Willingen und die Hansestadt Brilon mit ihren Dörfern sollen hierdurch besser erschlossen werden. Der Schwerpunkt und das Ziel des Marketings des neuen Hotels und der gesamten Anlage sollen Gäste sein, die mit der Bahn an- und abreisen. Der Ortsteil Brilon-Wald an der Achse Brilon-Willingen / Sauerland-Upland / Nordrhein-Westfalen-Hessen soll durch die geplanten Baumaßnahmen und Investitionen gestärkt werden.

Die Arrangements und Angebote der neuen HOTELPERSÖNLICHKEIT im Sauerland zielen auf Eisenbahnaffine, Radfahrer, Wanderer, kulturhistorisch Interessierte und Gäste / Partner / Kunden der Briloner Industrie ab. Dabei stehen Gruppen und auch Einzelreisende im Fokus. Neben dem Kerngeschäft des Hotels wird eine hohe Qualität von Arrangements, Angeboten und Events gewährleistet.

Die drei auf dem Grundstück vorhandenen Waggons werden als Frühstücks- und besondere Location in das 80-Bettenhotel integriert. Eine „Bahnsteigsituation“ im Erdgeschoss innerhalb des geschlossenen Neubaus ist der Magnet des Themenhotels, welches sich auf passende Weise zwischen historischem Güterschuppen und dem Baudenkmal Empfangsgebäude Bahnhof Brilon-Wald einfügt. Das Thema „Ankommen, Übernachten, Abreisen“ ist die Story der gesamten Hotelanlage.

Der Waldbahnhof Sauerland, der historische Güterschuppen und das HOTEL WBS werden von der Waldbahnhof Sauerland Brilon-Willingen GmbH & Co. KG gemeinsam betrieben.

Das Baudenkmal Waldbahnhof Sauerland wird dabei zum wirksamen Portal für Wirtschaft und sanften Tourismus im Sauerland. Der historische Güterschuppen ergänzt das Ensemble in seiner schlüssigen Erscheinung und Nutzbarkeit für viele Anlässe. Morgens ab 6:00 Uhr bis abends 22:00 Uhr hat der Bahnhof Brilon-Wald Leben. In diesen Zeiten steht die den Bahnhof ergänzende Hotellerie und Gastronomie für „Ankommen, Abendessen, Übernachten, Frühstücken..., Abreisen“ zur Verfügung.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3 Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

Einbindung in das Tourismuskonzept der Stadt Brilon

Die Stadt Brilon ist ein Tourismusstandort im Sauerland, der mit rund 240.000 Übernachtungen zu den mittelgroßen Tourismusgemeinden im Sauerland zählt. Der Tourismus in Brilon konzentriert sich von der Stadtplanung so angelegt im sogenannten Briloner Süden, dazu gehören die Kernstadt Brilon sowie die Ortsteile Gudenhagen-Petersborn und Brilon-Wald. Der Briloner Süden grenzt unmittelbar an Willingen, Winterberg und Olsberg. Dieses Gebiet zählt rund 3 Millionen Übernachtungen und ist der Kern der Tourismusdestination Sauerland. Die Entwicklung der Übernachtungszahlen für Brilon ist in den letzten Jahren stagnierend und rückläufig. Der Grund hierfür ist, dass die Nachfrage in Brilon nicht gedeckt werden kann, da Beherbergungskapazitäten in größerem Umfang fehlen. Zudem sind einige der vorhandenen Übernachtungsangebote nicht marktgerecht und / oder die kleineren Betriebe finden keinen Betriebsnachfolger. Daher wandert ein erheblicher Teil der Nachfrager in die benachbarten Tourismusgemeinden ab oder geht vollständig verloren.

Für die Weiterentwicklung des Tourismussektors ist es daher zwingend notwendig, dass ein Ausbau des Beherbergungsgewerbes quantitativ und auch qualitativ vorangetrieben wird. Der besondere Aspekt der bequemen möglichen Anreise und Abreise mit der Bahn ist hier von besonderer Wichtigkeit. Dies gilt sowohl für Wirtschaftsgäste als auch für den sanften Wander- und Radtourismus. Dies betrifft sowohl Einzelreisende als auch Gruppen und Familien. Der Waldbahnhof Sauerland soll hier stärkend wirken. Auch die Gutachter des Handlungsprogramms Brilon 2030, das im Frühjahr 2015 den politischen Gremien und der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, kommen zu dem Ergebnis, dass die Schaffung von weiteren Kapazitäten im höherwertigen Übernachtungsbereich für eine positive Entwicklung des Tourismus in Brilon zwingend notwendig ist. Das geplante Themenhotel trägt zu einer Verbesserung der Angebotssituation und zu einer Differenzierung des Briloner Angebots in Preis und Segment bei.

Die Stadt hat insbesondere in den letzten beiden Jahrzehnten den Aktiv- und Gesundheitstourismus im Briloner Süden durch eine Vielzahl von Maßnahmen ausgebaut. Hier befinden sich unter anderem der Golf- und Campingplatz, die Bogenschießanlage und das Waldfreibad. Die Bogenschießanlage ist eine der größten Deutschlands und das Waldfreibad in Gudenhagen-Petersborn gehört zu den attraktivsten Freibädern des Sauerlandes. Im Rahmen der REGIONALE-2013-Projekte wurde ein umfangreiches Tourismus- und Erholungskonzept mit Landschaftstherapeutischem Park, Themenweg Geologischer Sprung, Biketrail und Waldfeenpfad umgesetzt. Brilon ist Mitglied der Sauerland Wanderdörfer, die als erste Qualitätsregion Wanderbares Deutschland ausgezeichnet wurden. Die Angebote in diesem Bereich führen dazu, dass sich Brilon als eines der wichtigsten Wanderzentren im Sauerland bezeichnen darf. Außerdem befindet sich im Ortsteil Gudenhagen-Petersborn eines der drei im Sauerland zertifizierten DSV NordicAktiv Zentren, dies beinhaltet rund 25km hervorragende Loipen sowie präparierte Winterwanderwege und Nordic-Walking-Strecken. Insbesondere der Landschaftstherapeutische Park bzw. Weg in Verbindung mit dem Ausbau des Kurparks ist eines der Leuchtturmprojekte im Bereich des Gesundheitstourismus in Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus ist Brilon seit 2012 anerkannter Kneippkurort. Die Bezirksregierung Arnsberg als auch der Fachverband der Deutschen Kneippheilbäder und Kneippkurorte Deutschlands haben die Stadt Brilon 2016 zum staatlich anerkannten Kneippheilbad ernannt. Der Antrag hierzu wurde im Dezember 2015 von der Stadt Brilon gestellt. Die Quantität und vor allem die hochwertige Qualität der Angebote im Aktiv- und Gesundheitstourismus lösen eine erheblich touristische Nachfrage aus, die aufgrund fehlender Kapazitäten und teilweise

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

nicht marktgerechten Angeboten im Beherbergungssektor in Brilon nicht befriedigt werden kann.

Durch seine Lage südlich der Kernstadt und der Nähe zum Urlaubsort Willingen, aber auch durch die bereits vorhandenen Freizeitaktivitäten, die größtenteils fußläufig erreicht werden können, bietet sich der Ortsteil Brilon-Wald als idealer Standort für das geplante Themenhotel an. Das geplante Vorhaben liegt am ausgewiesenen Kurgebiet der Stadt Brilon und in einer landschaftlich attraktiven Umgebung mit direkter Anbindung an die Landschaft. Die Quantität und die Qualität der vorhandenen Beherbergungskapazitäten ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt für das Kneippheilbad. Die Stadt Brilon unterstützt das Projekt als eine attraktive Ergänzung ihres touristischen Angebotes.

2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 12.03.2020 den Aufstellungsbeschluss zur parallelen Aufstellung

der 92. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich des Ortsteils Brilon-Wald, "Waldbahnhof" und

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Brilon-Wald Nr. 3, Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 23.07.2020 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen TöB hat vom 28.09.2020 - 30.10.2020 stattgefunden.

Mit Bescheid vom 29.04.2021 hat das Eisenbahnbundesamt für das Plangebiet – mit Ausnahme der Fläche des historischen Empfangsgebäudes – die Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken vorgenommen.

Ebenfalls von der Freistellung ausgenommen wurde ein ca. 1,50 m x 20,00 m großer Streifen im Südosten des Flurstück 263. Diese Fläche wird für eine Treppenanlage über die Gleise der Bahn benötigt. Dementsprechend wurde der Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

3 Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Brilon, Flur 71 die Flurstücke 253, 258, 263 (teilweise), 265, 261, 262 und 264, insgesamt ca. 0,73 ha groß, sowie die bahneigene Parzelle 231.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 266 in der Flur 71, Gemarkung Brilon
- Im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 260 (Gleisanlagen der DB) in der Flur 71, Gemarkung Brilon.
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 251 (Korbacher Straße) in der Flur 71, Gemarkung Brilon



Das Plangebiet im Luftbild (© www.tim-online.nrw.de)

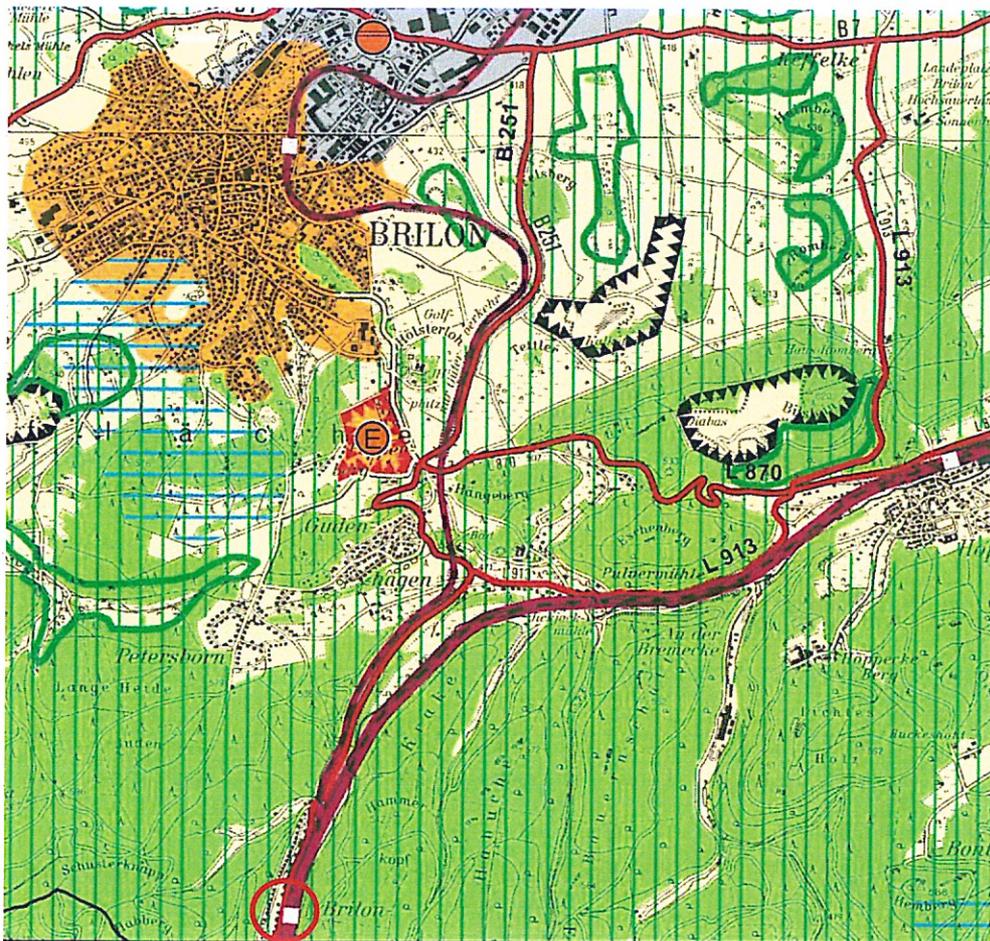
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

4 Darstellung in übergeordneten Planungen / Fachplanungen

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis werden für den Geltungsbereich folgende Darstellungen getroffen:

Die Fläche ist als Verkehrsinfrastruktur (Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr sowie Schienenweg) festgelegt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 10

Das Sondergebiet Hotel wird als Ergänzung zur eisenbahnspezifischen Nutzung des Bahngeländes konzipiert. Teilweise – bezüglich des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes – überlagern sich die Nutzungen konfliktfrei. Laut Stellungnahme vom 06.08.2020 und rechtlicher Bewertung durch die Regionalplanungsbehörde bestehen keine landesplanerischen Bedenken gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG).

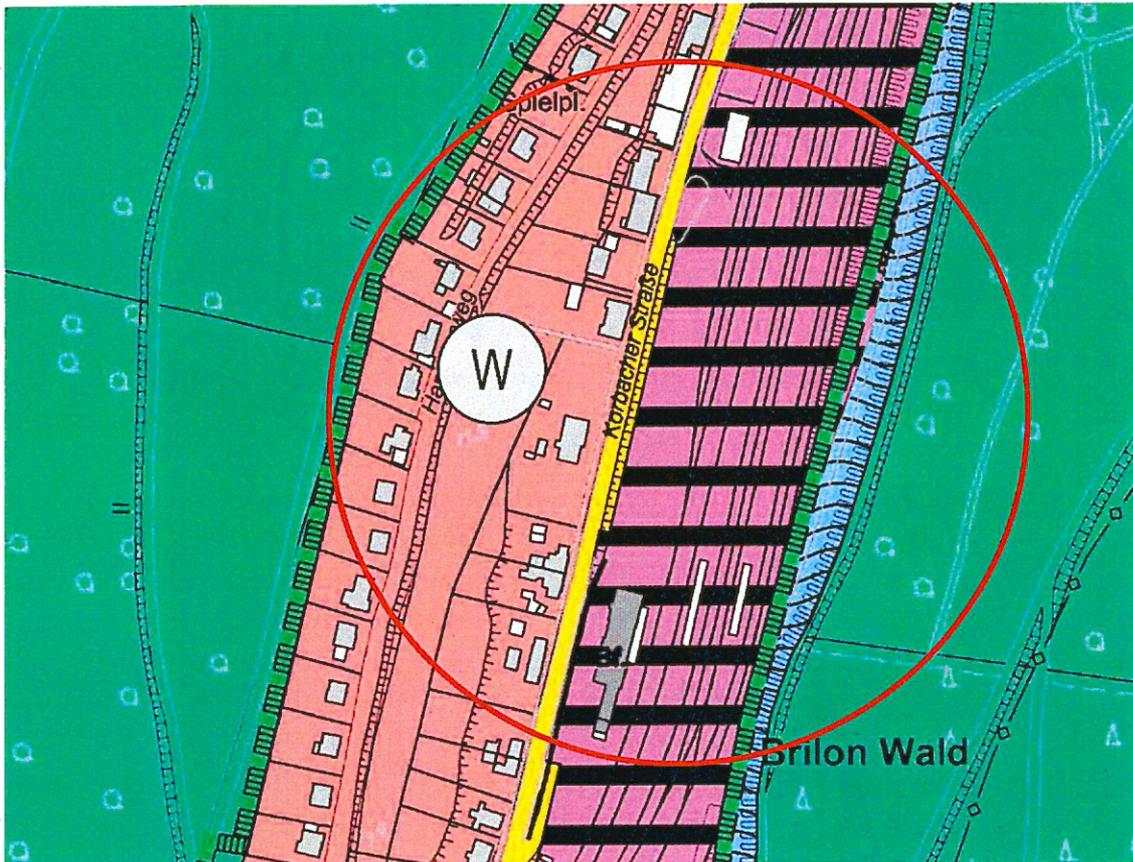
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon für den Ortsteil Brilon-Wald ist das Plangebiet als „Fläche für Bahnanlagen und Bahnhof“ festgelegt.

Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan in Bearbeitung:

Die für das Vorhaben vorgesehene ca. 0,73 ha große Fläche in der Gemarkung Brilon, Flur 71 mit den Flurstücken 258, 263, 265, 261, 262 und 264, sowie die bahneigene Parzelle 231 ist als Fläche für Bahnanlagen und Bahnhof dargestellt und soll im Zuge der 92. Änderung des Flächennutzungsplans teilweise in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ geändert werden. Die Parzelle 253 mit dem historischen Bahnhofsgebäude bleibt Fläche für Bahnanlagen und Bahnhof.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Bahnanlagen

Das sonstige Sondergebiet überlagert im Bereich des historischen Bahnhofsgebäudes gewidmete Bahnbetriebsflächen. Dies ist in der Planzeichnung durch Schraffur kenntlich gemacht.

Hintergrund ist die „Doppelfunktion“ des Bahnhofsgebäudes. Es erfolgt weiterhin eine bahnspezifische Nutzung, weil in dem Gebäude derzeit noch Infrastruktureinrichtungen für den Bahnbetrieb vorgehalten werden (sog. „Buchtenschrank, der Schaltanlagen enthält). Zudem soll zukünftig wieder der Zugang zu den Gleisen über das Gebäude ermöglicht werden und typische Nutzungen eines Bahnhofsempfangsgebäudes z.B. ein Ticketverkauf aufgenommen werden.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

Andererseits ist die weitere Nutzung des Gebäudes als Hotel neben der bahnspezifischen Nutzung konfliktfrei möglich und bislang schon eisenbahnrechtlich zulässig.

Mit dem Sondergebiet kann die Stadt eine einheitliche planungsrechtliche Steuerung des Hotelkomplexes erreichen. Die Gemeinde ist bei der Bauleitplanung nämlich zwar an rechtswirksame fachplanerische Entscheidungen gebunden. Daraus folgt jedoch nicht, dass Flächen, die von einem Fachplanungsvorhaben in Anspruch genommen werden, der gemeindlichen Planungshoheit nach Art eines exterritorialen Gebiets völlig entzogen werden. Sie sind planerischen Aussagen der Gemeinde insoweit zugänglich, als diese der besonderen Zweckbestimmung des Vorhabens nicht widersprechen. Gemeindliche Bauleitplanung und bahnspezifische Fachplanung sind hiernach sowohl in inhaltlicher als auch in zeitlicher Hinsicht aufeinander abzustimmen (BVerwG, Urt. v. 16.12.1988, Az.: 4 C 48/86, juris, Rn. 27).

Unter dieser Voraussetzung ist eine Überplanung – wie hier – nach der Rechtsprechung möglich. Dass die „zivile“ Nutzung des Bahngeländes vorliegend nicht in die eisenbahnrechtlich-gesicherten Funktionen eingreift und diese nicht beeinträchtigt, wird vorliegend durch die Verträge des Vorhabenträgers mit der Bahn einerseits und durch den Durchführungsvertrag andererseits sichergestellt. Danach ermöglicht der Vorhabenträger im Bereich des historischen Bahnhofsgebäudes dessen Mit-Nutzung durch die Bahn. Die Hotelnutzung ergänzt die Bahnnutzung sinnvoll und beeinträchtigt sie nicht.

Für das übrige Sondergebiet (nicht-schraffierter Bereich) gibt es keine eisenbahnspezifischen Nutzungen mehr. Hier erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG. Dies ist mit Bescheid vom 29.04.2021 geschehen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

5 Planinhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Sondergebiet dargestellt. Das Sondergebiet lässt sich aus den im Parallelverfahren zu ändernden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

Im Sondergebiet sind zulässig:

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten
- Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb
- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
- Außengastronomie und
- Stellplätze, Nebenanlagen

In dem Sondergebiet sind das neue „HOTEL Waldbahnhof Sauerland“ sowie der bestehende historische Güterschuppen verortet. Der bestehende historische „Waldbahnhof Sauerland“ steht auf einer Fläche für Bahnanlagen. Die bahnspezifische Nutzung darf durch die Nutzungen im Sondergebiet nur ergänzt und nicht beeinträchtigt werden.

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan befinden sich im „Waldbahnhof Sauerland“ (historisches Gebäude) 12 Hotelzimmer mit 52 Gästebetten. Bei der Gastronomie sollen 160 Sitzplätze innen und 160 Sitzplätze außen angelegt werden. Aufgrund der Genehmigungslage können maximal 160 Sitzplätze gleichzeitig belegt werden. Im „HOTEL Waldbahnhof Sauerland“ (Neubau) befinden sich 40 Hotelzimmer mit 80 Gästebetten und Gastronomie mit 136 Sitzplätzen und im historischen Güterschuppen Gastronomie mit 80 Sitzplätzen.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt werden ergänzende Regelungen zu den Betriebszeiten der Nutzungen im Plangebiet getroffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus den Ansichten des Neubaus im Maßstab M 1:500 auf dem Planwerk ergibt sich die Kubatur des Vorhabens und damit das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Für den Neubau wird die Höhe der Bebauung auf der Westseite der Korbacher Straße aufgegriffen.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird für das neu zu errichtende Gebäude und die Bestandsgebäude festgesetzt. Sie orientiert sich am Grundriss des geplanten Gebäudes bzw. am vorhandenen Bestand.

Die künftige Bebauung ist durch die überbaubaren und bereits überbauten Flächen ablesbar. Im Ergebnis wird eine lockere, städtebaulich geordnete Bebauung geschaffen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Das städtische Flurstück 264 wird als Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an die B 251, für den ÖPNV und den Bahnhof Brilon-Wald mit seinen geplanten P+R-Parkplätzen und das Sondergebiet Hotel Waldbahnhof Sauerland genutzt.

Die Flächen für Stellplätze sind:
auf dem Grundstück des historischen Güterschuppens vor dem Güterschuppen zur Korbacher Straße hin
auf dem Grundstück Flurstück 258 vor der Kopfseite des historischen Güterschuppens und an anbindender Straßenverkehrsfläche
auf dem Grundstück Flurstück 262 entlang der Korbacher Straße / anbindender Straßenverkehrsfläche
auf dem Grundstück des HOTEL Waldbahnhof Sauerland zwischen anbindender Straßenverkehrsfläche und Gleisanlage
auf dem Grundstück des HOTEL Waldbahnhof Sauerland entlang anbindender Straßenverkehrsfläche / vor Eingang des HOTEL WBS
auf dem Grundstück des historischen Waldbahnhofs vor den öffentlichen Toiletten geplant.

Insgesamt entstehen 92 Stellplätze (74 Stellplätze für Hotel, 18 Stellplätze für P+R).

Das Büro Zacharias Verkehrsplanungen aus Hannover führte die Verkehrsuntersuchungen für das geplante Vorhaben durch. Es werden 68 notwendige Stellplätze für das Gesamtvorhaben ermittelt. Diese können mithin vollständig über die im Plangebiet vorhandenen privaten Stellplätze bereitgestellt werden.

Alle Stellplätze sind ausschließlich von der öffentlichen Straße her erschlossen.

5.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Stromversorgung des Plangebietes wird nördlich des historischen Waldbahnhofs eine Trafostation (Kompaktstation) errichtet.

5.6 Freiflächen

Freiflächen bleiben im Wesentlichen unverändert: gepflastert bzw. asphaltiert (bahnhofstypisch).
Bestehende Einzelbäume bleiben bis auf einen erhalten.

6 Sonstiges

6.1 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Projekts erfolgt im Westen über die Korbacher Straße B 251 über das städtische Flurstück 264, das bereits jetzt als Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an die B 251 für den ÖPNV und den Bahnhof Brilon-Wald genutzt wird.

Das Büro Zacharias Verkehrsplanungen aus Hannover führte die Verkehrsuntersuchungen für das geplante Vorhaben durch. Danach kann der Zu- und Abgangsverkehr von der B 251 in das

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

Plangebiet und zurück über die öffentliche Verkehrsfläche des Plangebietes ohne Änderungen abgewickelt werden. Die durch die beiden Ein- und Ausfahrten resultierenden Knotenpunkte sind ausreichend leistungsfähig. Insbesondere die nördliche Ausfahrt eignet sich auch für den Schwerlastverkehr und den ÖPNV.

Über einen möglichen Ausbau (Erneuerung der Fahrbahn) stimmen sich der Vorhabenträger und die Stadt ab. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Projekt Waldbahnhof Sauerland zielt in der Umgebung der vorhandenen Rad- und Wanderwege und am Bahnhof besonders auf bahnanreisende und bahnabreisende Gäste. Deshalb wird es unmittelbar am Bahnhof errichtet.

Die Befahrung mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen ist sichergestellt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist grundsätzlich gesichert durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz.

Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich. Wenn eine Rückhaltung und Versickerung / Verrieselung auf den Grundstücken im Plangebiet nicht möglich ist, kann der Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz erfolgen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde hat stattgefunden, Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag und im Vorfeld des Bauantrages geregelt.

Das in dem Bebauungsplangebiet benötigte Löschwasser von 1600 l/min auf die Dauer von 2 Stunden kann von dem örtlichen Versorgungsträger Stadtwerke Brilon AöR bereitgestellt werden.

Über die Hydranten in der Korbacher Straße ist die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet. Die Hoppecke stellt eine weitere Löschwasserentnahmestelle dar.

6.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Der historische Bahnhof Brilon Wald von 1914 ist ein eingetragenes Baudenkmal. Die äußere Gebäudehülle ist instandgesetzt. Weitere denkmalgerechte Arbeiten stehen innerhalb des Gebäudes an. Zukünftig soll das Gebäude einen Gastronomie- und Hotelbetrieb beherbergen.

Bodendenkmäler 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 Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 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).

6.4 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Den hier vorliegenden Unterlagen zufolge sind für das Plangebiet keine Bombenabwürfe oder Bodenkämpfe bekannt. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher unwahrscheinlich. Eine Garantie, dass sich im Plangebiet keine Bombenblindgänger oder sonstige Kampfmittel befinden, kann jedoch nicht gegeben werden. Treten bei Bodenarbeiten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Baustelle bis zum Eintreffen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu sichern und die Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02961 – 794-0) oder, falls diese nicht erreichbar ist, die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

6.5 Altlasten

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises enthält für den Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Eintragung mit der Flächennummer 194617-2791:

Diese Fläche umfasst das gesamte Bahnhofsareal in Brilon Wald, welches seit mehr als 100 Jahren intensiv gewerblich genutzt wurde. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen darüber vor, wie die einzelnen Bereiche des Geländes in der Vergangenheit im Detail genutzt wurden und ob es hierbei zu Untergrundverunreinigungen gekommen ist. Von daher kann aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde nicht ausgeschlossen werden, dass im Änderungsbereich Boden- und Grundwasserverunreinigungen vorliegen.

Nach dem Durchführungsvertrag wird sich die Vorhabenträgerin verpflichten, durch geeignete Erkundungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen sicherzustellen, dass aufgrund der früheren Grundstücksnutzung keine schädlichen Bodenveränderungen bestehen, die Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bei der Nutzung des Plangebietes begründen können.

6.6 Immissionsschutz

Das Planvorhaben liegt zwischen Bundesstraße und Bahnanlage. Dies bedingt hohe Anforderungen an den Schallschutz für die Hotelgäste. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Hotelgäste die Unterkunft aber wegen seiner Lage an der Bahn (Standortvorteil und Flair) aussuchen. Thema des Hotels: Zug und Bahn, der Gast will an der Bahn sein!

Umgekehrt verursacht das Vorhaben aber seinerseits auch schalltechnische Auswirkungen auf die Umgebung. Die Umgebungsbebauung in Brilon-Wald, insbesondere die erste Bauzeile entlang der Korbacher Straße, lässt sich nicht klar einem Baugebietstypus zuordnen. Auf den meisten Grundstücken finden sich zwar Wohnnutzungen. Hinzu treten allerdings das Landhotel und Restaurant Menke und der bereits bahnrechtlich genehmigte Bestand des Hotels Waldbahnhof mit 52 Betten. Beide Betriebe sind nicht als wohngebietstypisch einzuordnen, sondern haben ein darüberhinausgehendes Betriebsgeschehen. Zudem ist die Situation in Brilon-Wald geprägt durch die Randlage zum Außenbereich und die dort vorfindlichen forstwirtschaftlichen Nutzungen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist eine Gemengelagesituation i.S.d. Nr. 6.7 TA Lärm gegeben. Nach dieser Vorschrift können die Immissionsrichtwerte, die an sich für die zum Wohnen dienenden Gebiete gelten, auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, wenn

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen und soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

An diesem Maßstab gemessen ist ein Zwischenwert auf Mischgebietsniveau, d.h. von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, angemessen. Der Zwischenwert bildet einerseits die Prägung der Bebauung durch die langgezogene Splitterlage im Außenbereich sowie die Vorbelastung durch die bestehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe ab. Andererseits ermöglicht er gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und trägt insbesondere dem Ruhebedürfnis in der Nachtzeit Rechnung. Dabei sind zu Gunsten der Wohnbebauung die Pegelzuschläge K_R für Geräuscheinwirkungen innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach der TA Lärm weiterhin zu berücksichtigen.

Das Büro Draeger Akustik hat die schallimmissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung untersucht. Die dabei angesetzten Betriebsmodi und -einschränkungen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt verbindlich festgelegt.

Die schutzzieladäquaten Immissionsrichtwerte können danach durch die Geräuschbeiträge aus dem Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Brilon-Wald Nr. 2 „Gewerbegebiet ehemals Degussa“ an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet erfüllt in der unmittelbaren Umgebung des Landhotels und Restaurants Menke zudem das Irrelevanzkriterium der Nr. 3.2.1 TA Lärm. Im weiteren Umkreis des Betriebs Menke hält die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte ebenfalls ein.

Bei elf Stellplätzen kann nachts das Maximalpegelkriterium der TA Lärm nicht eingehalten werden. Diese Stellplätze stehen daher für eine Nutzung in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht zur Verfügung. Sie werden als Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen, um zu gewährleisten, dass sich die Nutzung ausschließlich auf den Tagzeitraum beschränkt. Die Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Brilon und der Vorhabenträgerin festgelegt.

Das Gutachten ermittelt durch das Vorhaben eine Verkehrslärmpegelerhöhung von lediglich 0,3 dB. Gemäß Nr. 7.4 TA Lärm sind damit keine Maßnahmen erforderlich, um den vorhabenbedingten Verkehrslärm zu begrenzen.

Wegen der hohen Verkehrslärmvorbelastung der Bebauung entlang der Korbacher Straße hat der Schallgutachter vorsorglich eine Summationsbetrachtung von Verkehrslärm und Gewerbelärm vorgenommen, um sicherzustellen, dass die Stadt mit der Planung nicht gegen ihre Schutzpflicht für die menschliche Gesundheit verstößt.

Nach dem Ergebnis der Betrachtung ist eine Überschreitung der Schwelle möglicher Gesundheitsgefahren durch die Planung für den Tagzeitraum nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Schienenverkehrslärms und jährlichen Verkehrszunahmen im Straßenverkehr von 1 %.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

An einigen Immissionsorten wird im Nachtzeitraum die Schwelle von 60 dB(A) erreicht. Hier ergeben sich durch die Planung keine Pegelerhöhungen. An anderen Immissionsorten sind im Nachtzeitraum geringe Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB zu erwarten. Die Summationsbelastung liegt hier dann bei maximal 59,6 dB(A).

Vor diesem Hintergrund führt die Planung nicht zu unzumutbaren Verhältnissen in der Umgebung des Plangebietes. Trotz der hohen Vorbelastung ist die geringe planbedingte Lärmzunahme nicht unerträglich.

7 Umweltbericht / Umweltbelange / Klimaschutz

Für dieses Bauleitplanverfahren wurde gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht wurden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet. Im Rahmen der Planung ist zudem eine Artenschutzprüfung durchgeführt worden, um Verstößen gegen § 44 BNatSchG vorzubeugen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung. Beide Gutachten wurden durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt.

Der Umweltbericht ist nachfolgend zusammenfassend aufgeführt:

Grundstruktur des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Hochsauerländer Schluchtgebirge im Hoppecketal, im Bereich der Ortslage Brilon-Wald, Hochsauerlandkreis, Regierungsbezirk Arnsberg.

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet von seiner Lage in Brilon-Wald im Hoppecketal. Neben dem Fließgewässer ist das Hoppecketal von bewaldeten Berghängen gekennzeichnet.

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Bahnhof von Brilon-Wald mit Bahnhofsgebäude sowie Verkehrsflächen. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet ein ehemaliger Güterschuppen sowie drei Eisenbahnwaggons. Neben versiegelten Flächen befinden sich im Plangebiet zudem gepflasterte Flächen im Bereich der Eisenbahnwaggons sowie ein Parkplatz mit einem Mineralgemisch. In den randlichen Bereichen, insbesondere auf den gepflasterten Flächen, haben sich durch Sukzession Saumflächen entwickelt. Zudem stockt im Übergang zu den Bahngleisen ein Gebüsch, bestehend aus Spitzahorn, Birke, Haselnuss und Brombeere. Südlich der Eisenbahnwaggons stehen außerdem fünf Spitzahorne mit geringem Baumholz. Im Ein- und Ausfahrtsbereich des Bahnhofes befinden sich drei Rosskastanien mit mittlerem Baumholz.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder schutzwürdigen Bereichen. Etwa 155 m nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE-4617-302 „Gewässersystem Diemel und Hoppecke“.

Die möglichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet wurden in einer FFH-Verträglichkeitsstudie bearbeitet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Themenhotel „Hotel Waldbahnhof Sauerland“ und der dadurch erforderlichen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Brilon-Wald Nr. 3 Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“ in Verbindung mit der 92. Änderung des

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

Flächennutzungsplans der Stadt Brilon werden keine erheblichen und/oder nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets DE-4617-302 „Gewässersystem Diemel und Hoppecke“ erwartet.

Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Brilon-Wald Nr. 3 Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“ in Verbindung mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon zu keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter führen wird. Es ist daher auch nicht von relevanten Wechselwirkungen auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

Schutzgut Tiere

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet zu beschränken. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Dies gilt insbesondere für die zu erhaltenden Spitzahorne in direkter Nähe zum geplanten Hotelneubau.

Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund von § 1a Abs. 3 BauGB und der §§ 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die mögliche Bebauung der mit diesem Plan ausgewiesenen Bauflächen durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Der Kompensationsbedarf des Eingriffs in den Naturhaushalt beträgt laut Umweltbericht 1.216 Biotoppunkte. Für den externen Ausgleich wird festgesetzt, dass auf einer Teilfläche von 708,00 m² der Grundstücke Gemarkung Brilon, Flur 21, Flurstücke 251/204 und 341/204 folgende Maßnahmen durchzuführen sind:

- Freistellung der Klippen
- Umwandlung des Fichtenbestandes in jungen Laubwald aus heimischen, bodenständigen Gehölzen, naturnahe Gestaltung des Waldrandes

Die Maßnahmen wurden bereits durchgeführt und sind über das Ökokonto ID Nr. BR.2.99.008 beim Hochsauerlandkreis registriert. Die genaue Lage der externen Ausgleichsfläche ergibt sich aus der Darstellung auf der Planurkunde.

Die Vorhabenträgerin wird sich im abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten, die Kosten für den externen Eingriffsausgleich zu übernehmen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird als ausreichend betrachtet.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Brilon. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Diese Umweltbeobachtung wird von der Stadt in Verbindung mit den Fachbehörden während der laufenden Verwaltung vorgenommen.

8 Ergebnis Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. §3c UVPG

Die Verpflichtung zur Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls für das geplante Vorhaben ergibt sich entsprechend §§ 3b und 3c UVPG. Das Vorhaben fällt gemäß Anlage 1 unter Punkt 18.1 „Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Errichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200“ [Nr. 18.1.2]. Vorhaben im Sinne der Nr. 18.1.2 sind in Spalte 2 mit einem „A“ als Hinweis auf die durchzuführende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gekennzeichnet.

Die Gesamtanlage hat maximal 132 Betten in 52 Gästezimmern:

- Waldbahnhof Sauerland (historisches Gebäude):
12 Hotelzimmer: 52 Gästebetten
- HOTEL Waldbahnhof Sauerland (Neubau):
40 Hotelzimmer: 80 Gästebetten

Damit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, welche durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt wurde. Aufgrund der im Kap. 6.6 dargestellten Lärmimmissionssituation, insbesondere was die Verkehrslärmvorbelastung angeht, sind die Immissionsschutzbelange als erhebliche Umweltauswirkungen anzusehen, die das Bedürfnis nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Die vertiefte Untersuchung wird im Rahmen der Bauleitplanung durch die Umweltprüfung geleistet und im Umweltbericht dokumentiert.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Bauleitplanverfahren ist es, am Waldbahnhof den Neubau des Hotels „Waldbahnhof Sauerland“ zu ermöglichen. Das Hotel stellt eine Ergänzung zu dem Übernachtungsangebot sowie den Sitzplätzen und den Feiernmöglichkeiten im Güterschuppen dar. Das Flair des Bahnhofs mit einfahrenden Zügen soll auch auf die neue Hotelanlage übertragen werden. Es handelt sich somit um eine standortgebundene Planung. Eine Verlagerung an einen anderen Standort ist nicht möglich.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung der Vorhabenträgerin nicht gerecht. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist das Vorhaben einfach zu realisieren. Bei einem Vorhabensverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation insbesondere im östlichen Bereich mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl müssten entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach Flächen diese an anderer Stelle geschaffen werden.

Aufgestellt:

LOHMANN von ROSENBERG ARCHITEKTEN

Stadt Brilon

BRILON DRESDEN KÖLN

Kapellenstraße 25

Der Bürgermeister

59929 Brilon im Juni 2021

Brilon, den 30.06.2021

Eckhard Lohmann, Dipl.-Ing. Architekt

Dr. Christof Bartsch

