

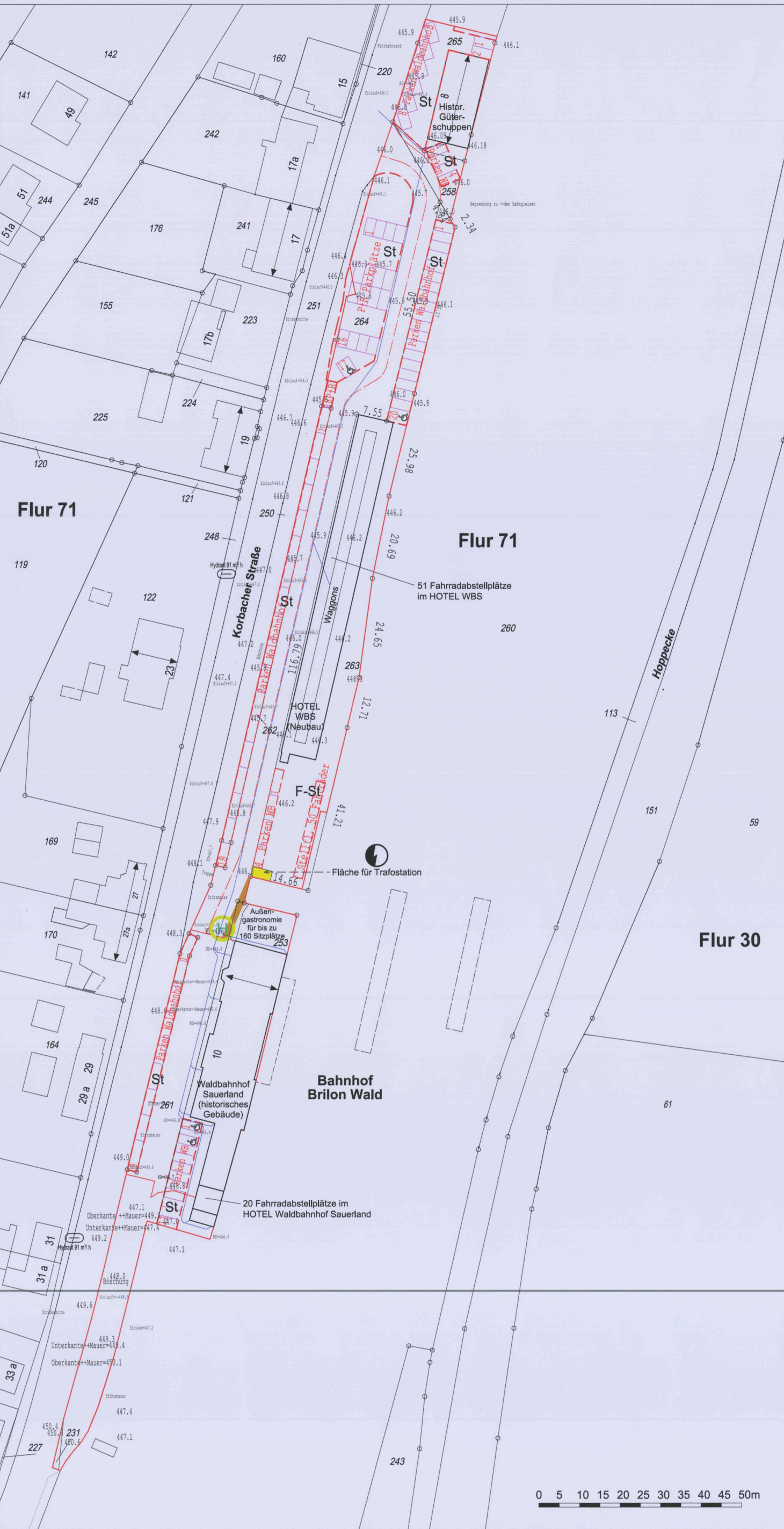
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

M 1:1000



Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:1000



Präambel

Aufgrund der / des

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) in der zurzeit gültigen Fassung

§§ 2 (1) und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der zurzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeilenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109) in der zurzeit gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) in der zurzeit gültigen Fassung

hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 20.07.2021 den planungsrechtlichen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbBP) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Brilon-Wald Nr. 3 "HOTEL Waldbahnhof Sauerland" als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a (1) BauGB beschlossen.

I. Erklärung der Planzeichen und Festsetzungen

Katastertamtliche Darstellung

Flurnummer	Flur 071
Flurstücksnummer	263
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen	
vorhandene Gebäude mit Hausnummer	
topographischer Höhenpunkt	446,3
Hydrant	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbez. B-Plans und des Vorhaben- und Erschließungsplans	
Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ (§ 11 BauNVO)	
Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung des Themenhotels „Waldbahnhof Sauerland“.	
Zulässig sind:	
- 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	
Das sonstige Sondergebiet überlagert im Bereich der Schraffur Bahnbetriebsflächen. Die bahnspezifische Nutzung darf durch die Nutzungen im Sondergebiet nur ergänzt und nicht beeinträchtigt werden.	
Baugrenze (§ 23 BauNVO)	
Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie	
Fläche für Fahrradstellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) öffentliche Straßenverkehrsfläche	
öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
Bereich Bushaltestelle	
Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)	
zu erhaltender Baum (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)	
zu fällender Baum (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)	
Regenwasserkanal Bestand	

II. Hinweise

- Bodeneingriffe**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelzufunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen- und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmälbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/937542, Fax.: 02761/937520, Email: melanie.roering@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmälbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).
- Bodenaushub**
Der bei den Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
- Vermeidungsmaßnahmen**
Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1.3. bis 30.09.) zu beschränken. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von Quartiernutzung sind.
- Schutz von Grundstücken 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.
- Alltlasten**
Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0; Telefax: 0291/94-1140) unverzüglich zu informieren.
- Bergbauliche Einwirkungen**
Sind im Bebauungsplangebiet bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen, und die Stadt Brilon, Fachbereich Bauwesen (Tel.: 02961/794-0; Telefax: 02961/794-108) zu verständigen. Von der Stadt Brilon ist ein Sachverständiger einzuschalten.
- Löschwasserbereitstellung**
Das in dem Bebauungsplangebiet benötigte Löschwasser kann von dem örtlichen Versorgungsträger Stadtwerke Brilon AöR bereit gestellt werden und ist durch separate Maßnahmen des Objektschutzes bei den einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich (§§ 1a Abs. 3 Sätze 2 und 3 sowie 9 Abs. 1a BauGB)

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 Baulflächen durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie 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 Ökotoiko ID Nr. BR.2.99.008 beim Hochsauerlandkreis registriert. Die genaue Lage der externen Ausgleichsfläche ergibt sich aus der Darstellung auf dieser Planurkunde.

Verfahrensvermerke

GEOMETRISCHE EINEDEUTIGKEIT
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Stand der Planunterlagen: 13.06.2021

Brilon, den 13.06.2021

ÖBVI

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 12.03.2020 die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbBP) auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) gemäß § 2 (1) i.V.m. § 12 BauGB beschlossen.

Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 19.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brilon, den 12.03.2021

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 12.03.2020 durch eine Bürgerversammlung am 23.07.2020 durchgeführt. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 26.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brilon, den 12.03.2021

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (SCOPING)
Die Vorentwürfe von Planwerk, Begründung, Umweltbericht, UVP-Prüfung und Artenschutzprüfung sowie weitere Bestandteile und Anlagen/Gutachten dieses VbBP wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden gemäß §§ 4 (1) Satz 1 i.V.m. 2 (2) u. 4 a BauGB am 28.09.2020 zur Unterrichtung und Auslegung - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - zur Verfügung gestellt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.10.2020 gebeten.

Brilon, den 12.03.2021

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (1. OFFENLEGUNG)
Die Entwürfe von Planwerk, Begründung, Umweltbericht, UVP-Prüfung und Artenschutzprüfung sowie weitere Bestandteile und Anlagen/Gutachten dieses VbBP sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 13.06. bis einschließlich 13.06.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung, der Hinweis nach § 3 (2) Satz 2, 2. Halbsatz BauGB sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind, sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 10.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Offenlegungsunterlagen wurden zusätzlich in das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon: <https://www.stadtplanung-brilon.de> eingestellt.

Brilon, den 12.03.2021

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Entwürfe von Planwerk, Begründung, Umweltbericht, UVP-Prüfung und Artenschutzprüfung sowie weitere Bestandteile und Anlagen/Gutachten dieses VbBP wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) und § 4 a i.V.m. § 2 (2) BauGB am 12.05.2021 zugesandt bzw. über das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon: <https://www.stadtplanung-brilon.de> zur Verfügung gestellt. Es erfolgten Hinweise auf Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und den Inhalt der elektronisch bereitgestellten Bekanntmachung.

Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.06.2021 gebeten.

Brilon, den 12.03.2021

Bürgermeister

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
Der Durchführungsvertrag zu diesem VbBP wurde gemäß § 12 (1) BauGB vor dem Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Brilon geschlossen.

Brilon, den 12.03.2021

Bürgermeister

ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren gemäß § 1 (7) BauGB beraten und diesen VbBP, bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Brilon, den 12.03.2021

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser VbBP, die Begründung mit Umweltbericht, weitere Bestandteile und Anlagen/Gutachten sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB eingesehen werden können. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 (2) BauGB hingewiesen.

Gemäß § 10 (3) BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan wurde nebst Begründung mit Umweltbericht, allen weiteren Bestandteilen und Anlagen und der zusammenfassenden Erklärung in das Internetportal der Stadtplanungsabteilung der Stadt Brilon: <https://www.stadtplanung-brilon.de> eingestellt.

Brilon, den 08.10.2021

Bürgermeister

BESCHEINIGUNG
Die Übereinstimmung dieses VbBP einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

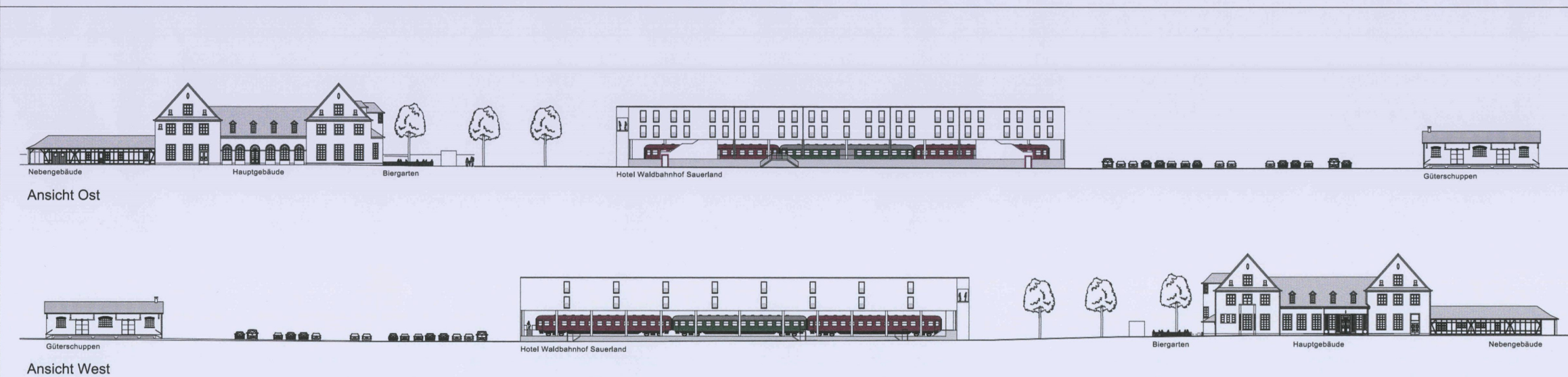
Brilon, den

ÖBVI

Zeichnungen (sind Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes)

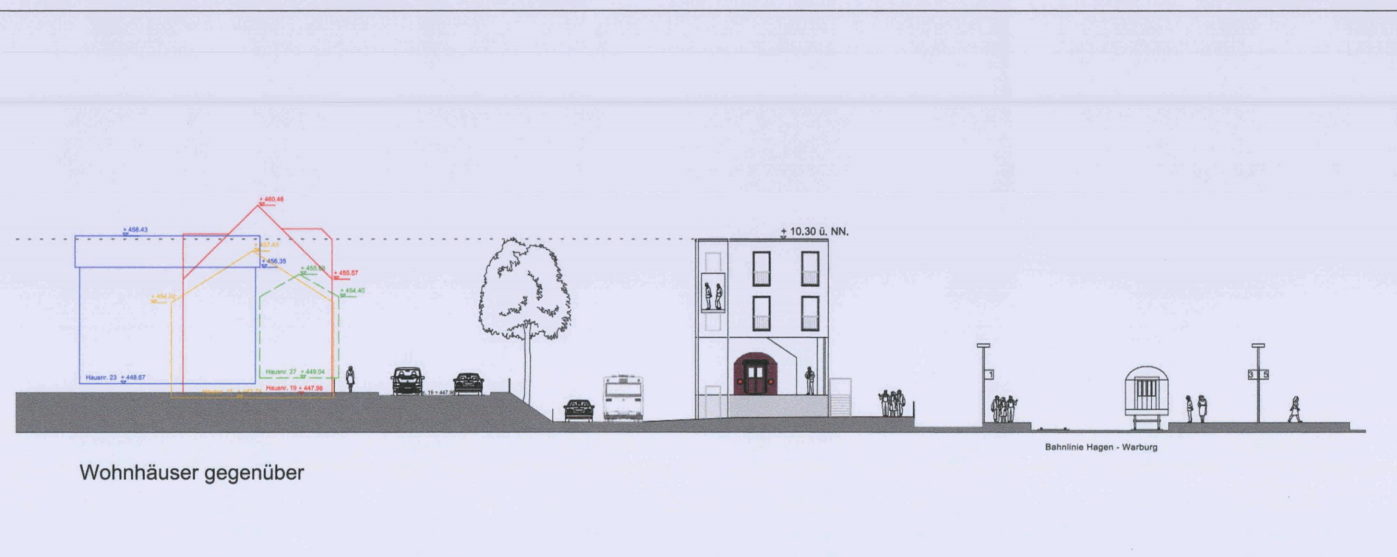
Waldbahnhof Sauerland, HOTEL WBS und Güterschuppen

M 1:1000



Schnitt durch Korbacher Straße

M 1:500



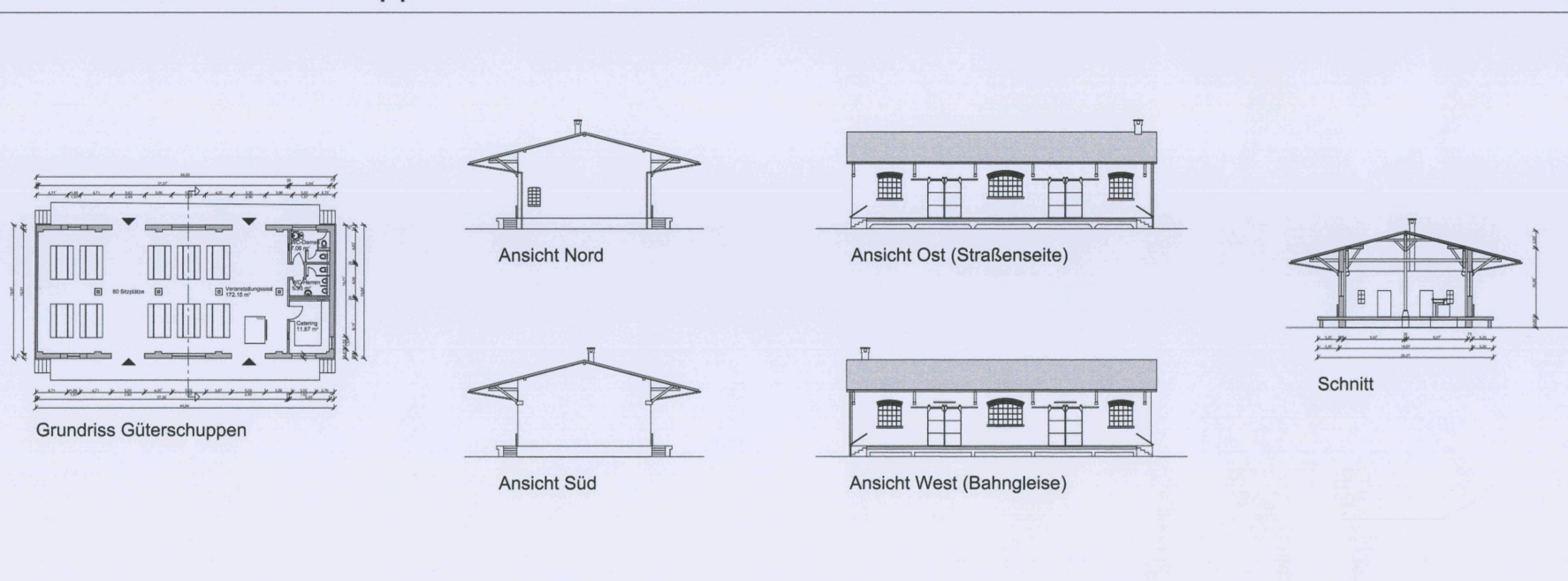
HOTEL WBS

M 1:500



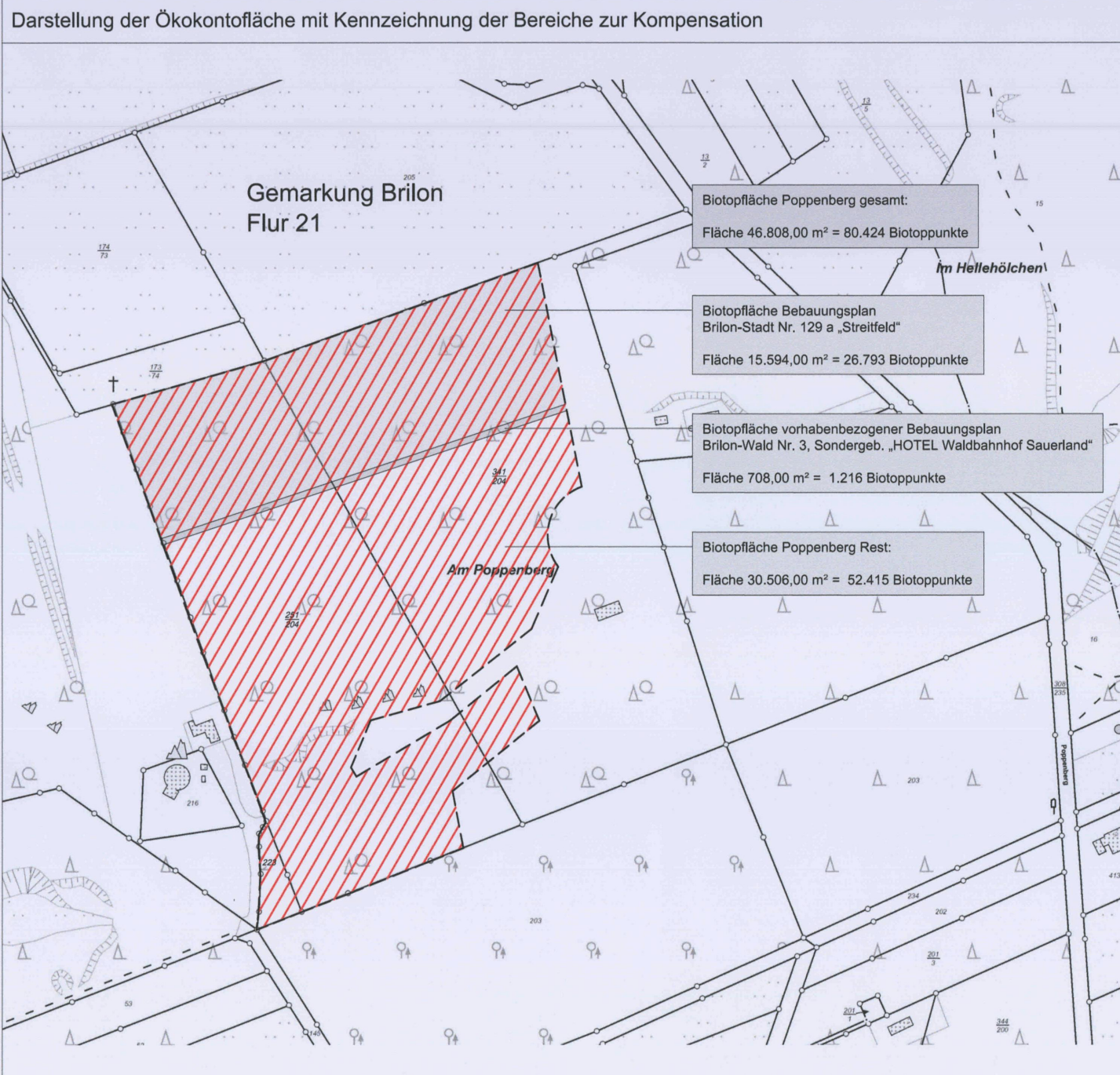
Historischer Güterschuppen

M 1:500

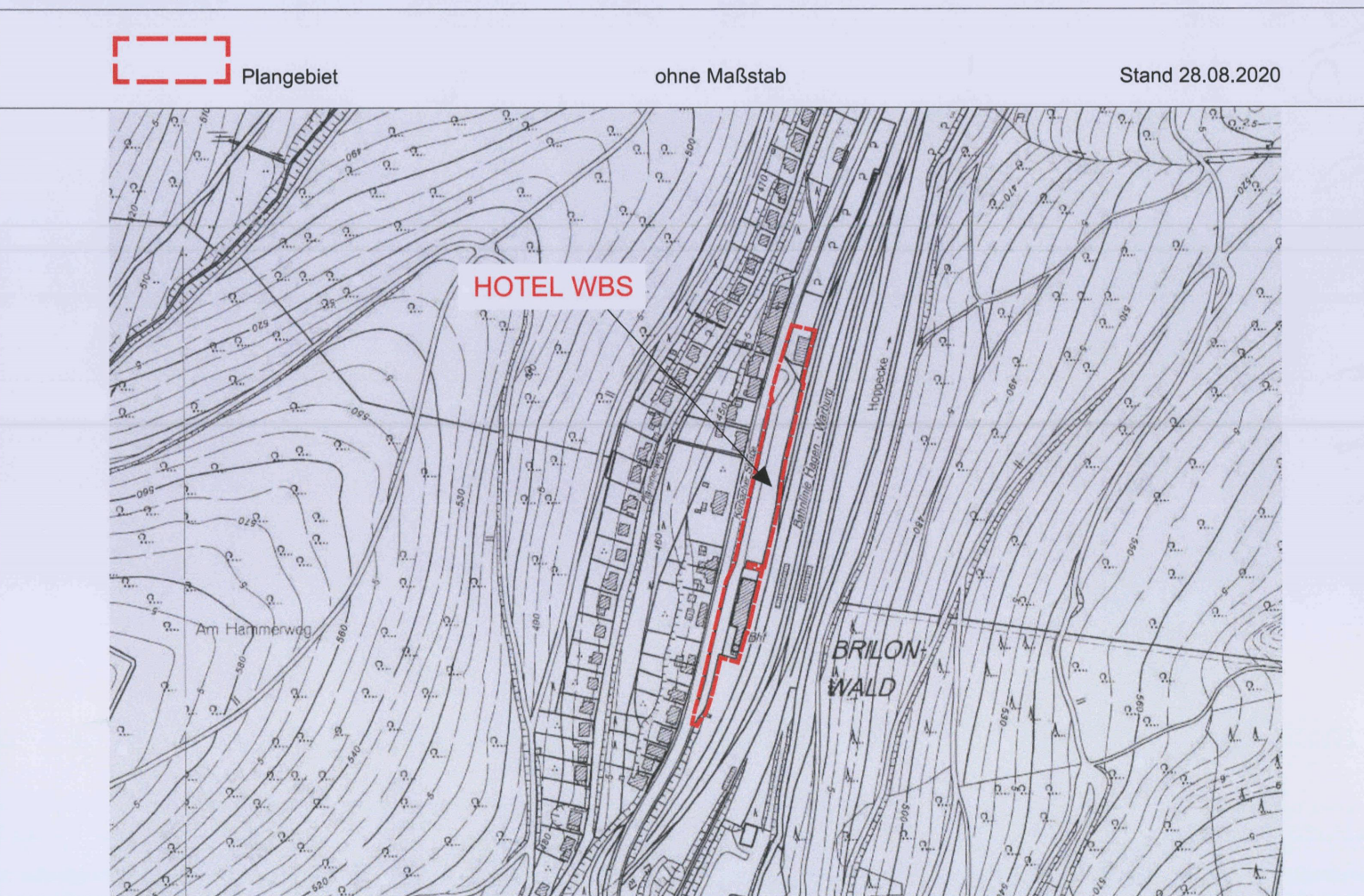


Biotopfläche "Poppenberg" (ID Nr. BR.299.008)

M 1:3000



Übersichtsplan



Stadt Brilon
vorhabenbezogener Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3
Sondergebiet „HOTEL Waldbahnhof Sauerland“

Stand: 23.06.2021

Planverfasser:
LOHMANN von ROSENBERG ARCHITEKTEN
Hochbau Stadt- und Landschaftsplanung Projektentwicklung Denkmalpflege
59929 Brilon Kapellenstraße 25 Tel (02961)9629-0 Fax 9629-19
Brilon, den 23.06.2021 Eckhard Lohmann, Dipl.-Ing. Architekt
BRILON DRESDEN KÖLN