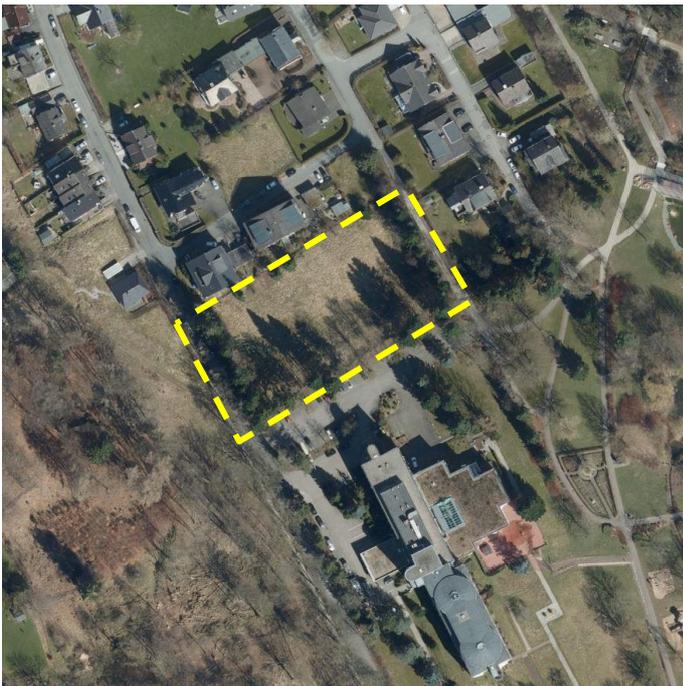




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Hellehohlweg – Frankenweg“

(B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB**

01/22



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Änderung	4
1.1	Planungsalternativen.....	4
1.2	Bedarf Wohnbauland.....	5
2	Räumliche Lage	6
3	Übergeordnete Planung	6
4	Verfahren	7
5	Festsetzungen / Planinhalte	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise.....	8
5.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	8
5.3	Erschließung	8
5.4	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind.....	9
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
5.6	Baugestalterische Festsetzungen.....	9
6	Sonstige Belange	10
6.1	Immissionsschutz.....	10
6.2	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser.....	12
6.3	Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege.....	12
6.4	Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln	13
6.5	Altlasten	13
6.6	Geogene Belastungen.....	14
6.7	Bergbauliche Einwirkungen	14
6.8	Geologische Gegebenheiten	14
6.9	Grundwasser.....	14
6.10	Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen	15
6.11	Kurgebiet.....	15
7	Umweltbelange und Artenschutz	15
8	Monitoring	17



Anlagen:

Protokoll einer Artenschutzprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Hellehohlweg – Frankenweg“ in Brilon; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein; Dez.2020

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG NRW zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Hellehohlweg – Frankenweg“ in Brilon; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein; Jan. 2021

Geogene Bodenbelastung mit Schwermetallen BV Hellehohlweg Brilon, Geowissenschaftliches Gutachterbüro GEOLOOK, Münchhausen, Dez. 2020

Schalltechnische Stellungnahme Nr. 21-63 – Bebauungsplans Nr. 143 „Hellehohlweg – Frankenweg“ der Stadt Brilon, Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmimmission an den Wohnbauflächen; Draeger Akustik – Ingenieurbüro für Akustik, Messung, Planung, Beratung, Meschede im November 2021

Literatur:

BBSR – BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG IM BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2017): Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. Bonn. = BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017.

SSR – SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG (2020): Wohnbaulandbedarfsanalyse für die Stadt Brilon. Dortmund. Nicht veröffentlicht.



1 Anlass und Ziele der Änderung

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Hellehohlweg – Frankenweg“ zur städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 1 i.V.m. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Planungsanlass ist ein Antrag der Sparkassen Wohnungsbau GmbH Brilon, ihr Grundstück Gemarkung Brilon, Flur 63, Flurstück 819 zu Wohnbauzwecken nutzbar zu machen und die dafür erforderlichen Bauleitplanverfahren einzuleiten. Im Bereich der Kernstadt stehen bei unverändert großer Nachfrage nach Eigenheimen keine freien Baugrundstücke zur Verfügung. Diese geringfügige Wohngebietserweiterung trägt etwas zur Entspannung des angespannten Briloner Immobilienmarkts bei.

Ziel des Planverfahrens ist es, auf dem Grundstück Gemarkung Brilon, Flur 63, Flurstück 819 ein WA -Allgemeines Wohngebiet- für acht potenzielle Baugrundstücke zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festzusetzen. Die Parzelle 819 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 37 „Kurpark“ und ist hier als -Sonstiges Sondergebiet- für die Errichtung von Sanatorien, Erholungsheimen und Kurhotels festgesetzt. Zur Erreichung des Planungsziels sollen das Projektgrundstück und Teile der angrenzenden Straßenparzellen des „Hellehohlwegs“ und „Frankenwegs“ durch einen neuen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 143 überplant werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Voraussetzung dessen ist, dass die geplante Verkehrsfläche nicht UVP-pflichtig ist. Dies wird gem. UVPG NW im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung anhand der Kriterien des Anhangs 2 zum UVPG NW geprüft. Die allgemeine Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderung der Verkehrsfläche nicht UVP-pflichtig ist, da von dem Vorhaben lediglich sehr geringe und sehr lokale Wirkungen auf die Umwelt ausgehen. Es ergeben sich keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen, die eine UVP-Pflicht auslösen. Daher erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

1.1 Planungsalternativen

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Brilon gerecht zu werden und die Möglichkeit neuer Wohnbaugrundstücke zu schaffen hat sich die Fläche am „Hellehohlweg – Frankenweg“ als geeignet gezeigt. Hier können bis zu acht Bauplätze entstehen. Andere Flächen dieser Größenordnung mit geklärten Eigentumsverhältnissen und der Bereitschaft zur Entwicklung der Flächen, stehen im Stadtgebiet wenig zur Verfügung. Bei einem Vorhabensverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl müssten entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauflächen diese an anderer Stelle geschaffen werden.



1.2 Bedarf Wohnbauland

Die Stadt Brilon verfügt im Bereich der Kernstadt über keine für Wohnbauzwecke geeigneten städtischen Baugrundstücke. Die Leerstandsquote bei Wohnhäusern liegt entsprechend einer Auswertung von 2017 bei etwa 3,5%. Entsprechend Angaben des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung liegt die optimale Fluktuationsreserve zwischen 2-5%, somit ist die Leerstandsquote alleinig der Fluktuationsreserve zuzurechnen (vgl. BBSR 2017: 6). Es lassen sich daraus keine relevanten Potenziale zur Deckung der Wohnbedarfe ableiten. Ebenfalls ergeben sich bezüglich möglicher Generationenwechsel im Bestand der Wohngebäude, welche von lediglich einer Person über 75 bewohnt werden, relevante Potenziale. 2010 wurden 141 entsprechende Adressen identifiziert, 2014 waren es 145 und 2017 wurden 140 derartige Adressen erfasst. Es ist somit mit keinem überdurchschnittlichen Markteintritt dieser Bestandsimmobilien zu rechnen. Auf den Markt kommende Immobilien werden in der Regel zeitnah veräußert. Dies wurde in Expertengesprächen im Rahmen der Erarbeitung des in Aufstellung befindlichen Wohnbaulandkonzeptes bestätigt (vgl. SSR 2020: 52). Dies spiegelt sich auch in den Abgleichungen der Leerstandserhebungen der Jahre 2010, 2013, 2014 und 2017 für die Stadt Brilon wider. Langfristige Leerstände liegen kaum vor. In der Kernstadt liegen zahlreiche Baulücken (etwa 254) vor, welche zur Deckung der Wohnbedarfe dienen könnten. Es handelt sich dabei fast ausschließlich um private Grundstücke. Die drei einzigen städtischen Grundstücke sind aus Immissionsschutzgründen langfristig nicht für Wohnbauzwecke nutzbar.

Um die Verfügbarkeit der privaten Baugrundstücke zu prüfen, wurden die Eigentümer per Anschreiben befragt. Zu etwa 79% der Baulücken erfolgte eine Rückmeldung. Hiervon stehen ca. 69% generell nicht zum Verkauf. Weiterhin wurde versucht durch die Einrichtung eines öffentlichen Baulückenkatasters die Grundstücke für den Markt zu akquirieren. Durch die Baulücken ergeben sich für die Kernstadt kurzfristig keine marktverfügbaren Baugrundstücke. Auch mittel- bis langfristig ergibt sich hieraus kein adäquates Potenzial zur Deckung des ermittelten Bedarfes.

Laut der Befragung der Eigentümer können sich 11 Eigentümer vorstellen ihr Grundstück mittelfristig (3-7 Jahre) zu verkaufen und 18 Eigentümer können sich vorstellen ihr Grundstück mittelfristig selbst zu nutzen (für 3 Baugrundstücke liegt eine Doppelnennung vor). Langfristig (8 oder mehr Jahre) können sich 17 Eigentümer vorstellen ihr Grundstück zu veräußern und 26 Eigentümer können sich vorstellen ihr Grundstück langfristig selbst baulich zu nutzen (für 6 Baugrundstücke liegt eine Doppelnennung vor). Dieses Potenzial wurde in dem in Erarbeitung befindlichen Wohnbaulandkonzept gegen gerechnet. Hieraus ergibt sich für die Kernstadt bis zum Jahr 2035 ein Nachfrageüberhang von 418 bis 735 Wohneinheiten. Dieser Überhang bezieht sich auf alle Marktsegmente vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum geförderten Mietwohnungsbau. (vgl. SSR 2020: 60-64) Insbesondere kurzfristig besteht Handlungsbedarf, um dem Angebotsengpass entgegen zu wirken: „Engpässe zeigen sich aber insbesondere in der Kernstadt. Besonders sichtbar wird dies für das Angebot an Einfamilienhäusern bzw. Baugrundstücken.“ (s. SSR 2020: 63) Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes trägt dazu bei den Engpässen entgegenzuwirken.



2 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt und bezieht neben dem eigentlichen Projektgrundstück (Flurstück 819, Flur 63, Gemarkung Brilon) auch Teile der angrenzenden Straßen „Frankenweg“ (Flurstück 1072, Flur 63, Gemarkung Brilon) und „Hellehohlweg“ (Flurstück 1073, Flur 63, Gemarkung Brilon), aus erschließungsrelevanten Gründen mit ein.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung



Ausschnitt des Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis; Blatt 10; ohne Maßstab

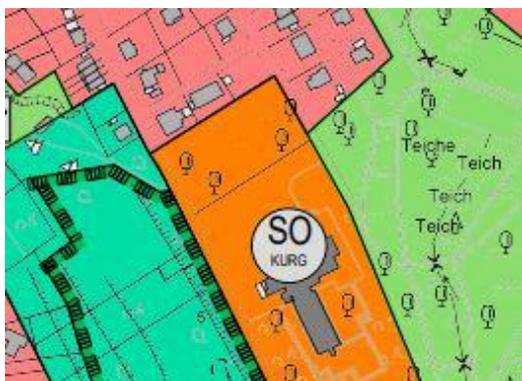
Regionalplanung

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Weitere Darstellungen werden für den Änderungsbereich nicht getroffen.

Südlich und östlich des Geltungsbereiches werden Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche und westlich angrenzend Waldbereiche dargestellt.

Die Aufstellung entspricht den Vorgaben des Regionalplans.

Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Brilon

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ – dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist damit gem. § 8 (2) BauGB nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, kann der soweit abweichende Bebauungsplan Nr. 143 gem. § 13 a (2) Nr.2 BauGB dennoch



aufgestellt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt ohne formelles Änderungsverfahren im Wege der Berichtigung.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 25.01.2021, Az. 32.02.01.01-07.03-B143 durch die Bezirksregierung Arnsberg erteilt.

4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Mit dem Planvorhaben wird eine bis heute ungenutzte und brachliegende Fläche auf einer für Sanatorien, Erholungsheime und Kurhotels ausgewiesenen Sondergebietsfläche für eine Wohnbauflächenerweiterung (wieder-) nutzbar gemacht. Gleichzeitig kann von einer Nachverdichtung gesprochen werden, da die bislang nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 vorgegebenen baulichen Ausnutzbarkeiten durch die Ausweisung von acht Bauplätzen erhöht werden. Schließlich werden von der Generalklausel „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ auch alle Umgestaltungen vorhandener baulicher Strukturen erfasst, mithin neben Umnutzungen des vorhandenen Bestandes auch seine baulichen Änderungen oder Erweiterungen. Weiter bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs mit ca. 5.200 m² hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die freie Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung im bestehenden Wohngebiet weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.



5 Festsetzungen / Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO. Dadurch ist es möglich, attraktive Grundstücke für eine Wohnbebauung zu schaffen und so den Charakter des nördlichen Umfeldes aufzunehmen, welches durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen, um einerseits diesen Charakter zu wahren und andererseits die verkehrliche Belastung möglichst gering zu halten. Diese Aspekte werden ebenfalls durch die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude bestärkt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen beschränkt. Dabei sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Mit dieser Festsetzung sind Einliegerwohnungen möglich; Mehrfamilienhäuser werden ausgeschlossen. Insgesamt soll ein ruhiges Wohngebiet entstehen, das eine verträgliche Verkehrsmenge für die Anwohner in den Straßen „Frankenweg“ und „Hellehohlweg“ erzeugt.

Damit sich die neue Wohnbebauung in das bestehende nördliche Wohngebiet „Hellehohlweg“ und „Frankenweg“ einfügt, wird für das Plangebiet eine GRZ von 0,4 und in Bezug auf die zulässige Zweigeschossigkeit eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ entspricht damit der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Zusätzlich zur Zweigeschossigkeit wird die Höhe der Gebäude durch eine maximal zulässige Firsthöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt. Durch die ergänzende Festsetzung der Firsthöhe wird eine einheitliche Höhenstaffelung der Gebäude erreicht, um einen harmonischen und in die Umgebung angemessenes Gesamtbild zu gewährleisten.

5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass sie den Bauherren ausreichend Spielraum bzgl. der Stellung der Gebäude erlauben. Die Baugrenzen haben einen Abstand von 3,00 m zu den Erschließungsstraßen. Die Baufenster weisen eine Tiefe von 14,00 m auf und bieten den Bauherren einen ausreichend großen Spielraum bei der Bebauung des Grundstückes. Entsprechend dem Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, welche an die bestehenden Straßen „Hellehohlweg“ und „Frankenweg“ anknüpft. Die geplante 5,50 m breite Erschließungsstraße, liegt zwischen den beiden Baufenstern und ist so dimensioniert, dass Begegnungsverkehr möglich ist.



5.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB werden die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind festgesetzt, um diese den privaten Grundstücksflächen zuzuordnen.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Westen des Plangebiets befinden sich Stromleitungen der Westnetz GmbH auf den privaten Grundstücken, daher wird diese Trasse als Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind, festgesetzt.

5.6 Baugestalterische Festsetzungen

Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW werden die baugestalterischen Festsetzungen wie folgt getroffen:

Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 20° - 40° festgesetzt. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden von der Vorschrift der zulässigen Dachform und Dachneigung ausgenommen.

Um eine Blendwirkung der Dachpfannen zu vermeiden, werden farblich glasierte Dachpfannen oder andere spiegelnde, glänzende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen. Bei Doppelhäusern sind eine einheitliche Dachform und Dachneigung zu verwenden.

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden ist so vorzunehmen, dass Sockelgeschosse – sofern der Wille besteht diese gestalterisch von der übrigen Fassade abzusetzen – als sichtbares Bruchsteinmauerwerk ausgebildet werden. 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, 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.

Stellplätze und Garagen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist für die Garagenanlagen ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Ziel ist es, vor den Garagen / überdachten Stellplätzen genügend Platz zum Abstellen eines Autos bereitzustellen, ohne öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch zu nehmen. Der seitliche Mindestabstand von einer Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche hat mind. 1 m zu betragen, um so den Straßenraum visuell nicht zu sehr einzuengen. Je Wohneinheit sind 1,5



Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Bei ungerader Anzahl ist aufzurunden. Hierdurch wird ein erhöhtes Aufkommen des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum weitestgehend vermieden.

6 Sonstige Belange

6.1 Immissionsschutz

Die Erweiterung der Wohnbebauung, mit acht Baugrundstücken kann als eine moderate, an die vorhandene Wohnbebauung angepasste Nachverdichtung angesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Wohnbaunutzung nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen ist. Im Norden grenzt die vorhandene Wohnbebauung, im Osten und Südosten der Kurpark als Naherholungsgebiet und im Süden das „Hotel am Kurpark“, an. Der Parkplatz des Hotels grenzt unmittelbar an die südlich gelegenen Grundstücke des Plangebietes. Dieser ist als privater Parkplatz gekennzeichnet, ist somit nur für Gäste des Hotels vorbehalten. Eine Nutzung Dritter, z.B. durch Besucher des Kurparks wird ausgeschlossen, was ein ständiges An- und Abfahren und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Wohnstraßen verhindert.

Im Zeitraum zwischen dem 15.10.2020 und dem 29.10.2020 wurden durch die Stadt Brilon an drei Tagen Verkehrszählungen/-messungen durchgeführt. Aufgenommen wurden Zweiräder, PKWs, Transporter, LKWs und Lastzüge. Die wichtigsten Zahlen sind hier tabellarisch zusammengefasst, eine Differenzierung findet an dieser Stelle aufgrund der geringen Zahlen nicht statt. Es ist festzustellen, dass selbst zu den Spitzenzeiten eine geringe Verkehrsbelastung besteht. Durch weitere acht Bauplätze mit einer Beschränkung der Wohneinheiten bleiben die Verkehrszahlen moderat.

Fahrzeuge	15.10. 00:00 Uhr bis 16.10 00:00 Uhr Haltestelle am Hotel	27.10 00:00 Uhr bis 28.10 00:00 Uhr Ort Hellehohlweg 28	29.10. 00:00 Uhr bis 30.10 00:00 Uhr Frankenweg 35
Ankommend (total)	90	174	189
Abfahrend (total)	127	213	194
Spitzenzeiten Ankommend	10:30 – 11:00 10	12:00 – 12:30 Uhr 12	10:30 – 11:00 16
Spitzenzeiten Abfahrend	14:30 – 15:00 11 17:00 – 17:30 9	9:30 – 10:00 13 15:30 – 16:00 14	10:30 -11:00 13 15:30 -16:00 15

Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes werden nicht für erforderlich gehalten.



Des Weiteren liegt eine schalltechnische Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmimmission auf den Wohnbauflächen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 143 „Hellehohlweg – Frankenweg“ der Stadt Brilon aus November 2021 vor.

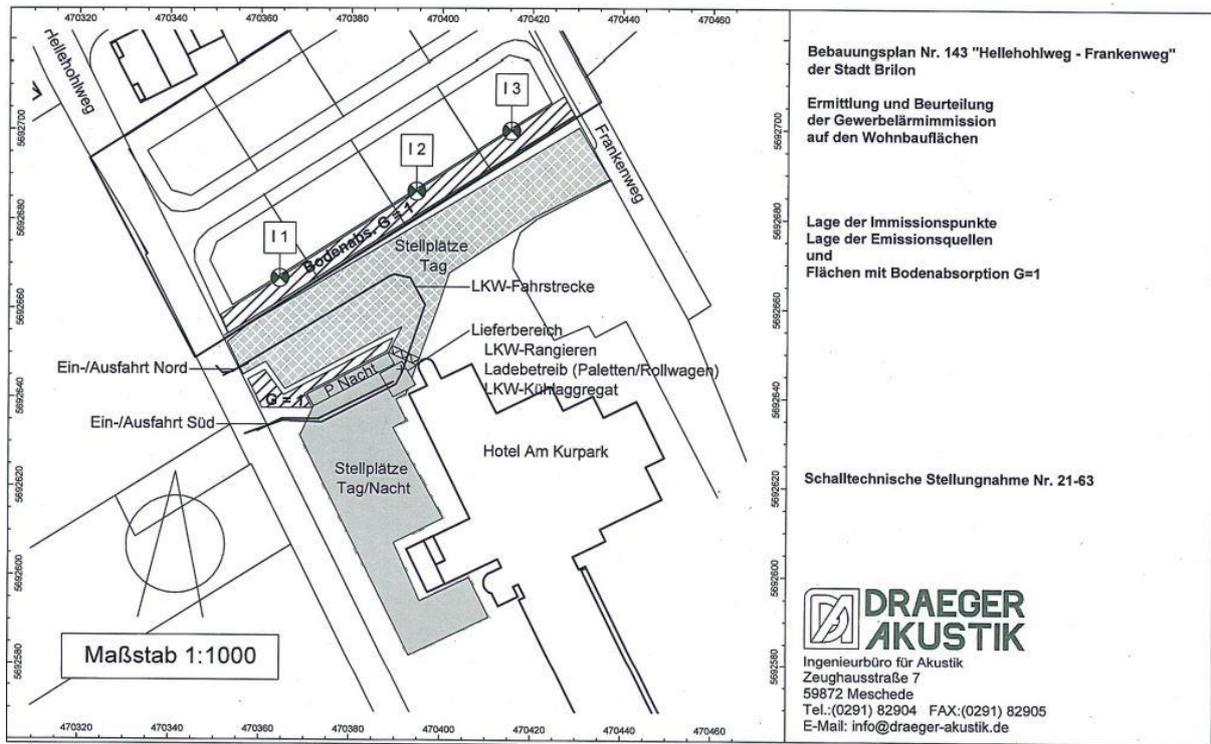
Die Untersuchung hat ergeben, dass während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) der Immissionsrichtwert und der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55 dB(A) eingehalten und, je nach Baufläche, um mindestens 2 dB(A) unterschritten wird. Auch der TA Lärm tags höchstzulässige Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen in Höhe von 85 dB(A) wird eingehalten.

Zur Einhaltung des höchstzulässigen Maximalpegels für kurzzeitige Geräuschspitzen (hier beim Türenschiagen) während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr), ist es erforderlich, dass in dieser Zeit keine Parkbewegungen (Ankunft und Abfahrt) auf den beiden nordwestlichen vorhandenen Stellplatzreihen des Betriebsparkplatzes erfolgen.

Werden, wie vom Hotel Am Kurpark vorgesehen, die in der Abbildung 2 auf Seite 13 des Lärmgutachtens als „Stellplätze Tag“ markierten Parkplatzflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Beschilderung, Gästeinformation, Schranke etc.) von nächtlichen An- und Abfahrten ausgenommen, sind keine Überschreitungen des in allgemeinen Wohngebieten (WA) höchstzulässigen Maximalpegels für die Nacht, in Höhe von 60 dB(A), zu erwarten. Mit dieser Maßnahme und für die vorhandenen und vom Hotel Am Kurpark erwarteten geringen nächtlichen Parkbewegungszahlen (bis zu 3 Bewegungen in der ungünstigen Nachtstunde) ergibt die Ermittlung eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes und des Orientierungswertes in Höhe von 40 dB(A). Der Richt-/Orientierungswert wird dabei ausgeschöpft.

Die gemessenen und außen im Bereich der vorgesehenen Wohnbauflächen wahrnehmbaren Geräusche der Gebäudetechnik sind tieffrequent. Schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche im Sinne der TA Lärm sind nach einer prognostischen Abschätzung der Übertragung in die Gebäude nicht zu erwarten.

Zur Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen wurde in einer einvernehmlichen Regelung mit dem Eigentümer des Flurstücks 845, Flur 63, Gemarkung Brilon eine Baulast auf das zuvor genannte Flurstück eingetragen (Aktenzeichen: 00598-21-07). Damit wird sichergestellt, dass die im Lageplan der Baulast grau schraffierten gekennzeichneten zwei Pkw-Stellplatzreihen auf dem Grundstück Gemarkung Brilon, Flur 63, Flurstück 845 so zu sichern sind, dass zwischen 22:00 und 06:00 Uhr keine Fahrzeugbewegungen zu oder von den Stellplätzen möglich sind.



6.2 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Strom / Gas / Wasser / Abwasser / Müllentsorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser kann durch die Stadtwerke Brilon AöR gesichert und in der geplanten Erschließungsstraße entsprechend bereitgestellt werden. Für das Plangebiet kann eine Löschwasserversorgung von 48m³/2h gewährleistet werden.

Die Stromversorgung wird von Westnetz sichergestellt.

In dem Bebauungsplangebiet soll die Ableitung der Niederschlagswässer von öffentlichen und privaten Flächen über die neu zu bauende Planstraße in das vorhandene Mischwassersystem im Frankenweg eingeleitet werden.

Die Abfallentsorgung kann über das bestehende und neu entstehende Straßennetz abgewickelt werden.

6.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Etwa 600 m westlich des Plangebietes ist bereits eine archäologische Fundstelle mit Siedlungsresten der vorrömischen Eisenzeit bekannt. Siedlungsplätze dieser Epoche haben meist große Ausdehnungen und in ihrer Nähe liegen häufig die zugehörigen Bestattungsplätze.



Da das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen konnte, wurde seitens der LWL-Archäologie für Westfalen die Auflage erteilt, dass das Plangebiet vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu untersuchen ist.

Diese Untersuchung wurde am 25.11.2021 durchgeführt und abgeschlossen. Es wurden keine archäologischen relevanten Befunde angetroffen und die Geländekante war nicht der Rest einer ehemaligen Konstruktion wie z. B. eine Terrasse. Das Kolluvium datiert anhand der Funde vom Mittelalter bis in die Moderne. Nach der Untersuchung wurde die Planfläche freigegeben, da aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken mehr bestehen.

Des Weiteren ergeht folgender allgemeine Hinweis: Denkmalpflege 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. 02961/794-0; 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 - DSchG 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 DSchG 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 – 7940) oder, falls diese nicht erreichbar ist, die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6.5 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 02961/94-0; Telefax: 0291/94-1140) unverzüglich zu informieren. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.



6.6 Geogene Belastungen

Im Stadtgebiet von Brilon gibt es lokal großflächige natur- bzw. bergbaubedingt erhöhte geogene Schwermetallgehalte. Für das Planvorhaben wurde ein Gutachten vom Geowissenschaftlichen Gutachterbüro GEOLOOK im Dezember 2020 durchgeführt. Die Untersuchung des Plangebietes der geogenen Bodenbelastung mit Schwermetallen hat ergeben, dass auf den Flächen eine geogene Bleibelastung und teils auch eine Belastung mit Cadmium vorhanden ist. Auf das Merkblatt und die Handlungsempfehlungen des Hochsauerlandkreises für den Umgang mit schwermetallbelasteten Böden im Stadtgebiet Brilon wird an dieser Stelle hingewiesen. Im Zuge der Bebauung anfallender Bodenaushub ist auf Boden- und Bauschuttdeponien im Stadtgebiet zu beseitigen.

Ergebnis des Gutachtens:

Bis auf den Bleigehalt liegen sämtliche Schwermetalle im Bereich von Z 0 bzw. Z 1 (As, Cd, Zn). Lediglich Blei erreicht immer Z 2 (70 – 700 mg/kg) und überschreitet einmalig auch >Z 2. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen werden durchgehend beim Blei deutlich überschritten und in den westlichen Teilflächen auch in den größeren Bodentiefen (10 – 35 cm) geringfügig beim Cadmium. Die Bleigehalte überschreiten auf 3 der 4 Teilflächen sogar den Prüfwert für Wohngebiete. Als Fazit bleibt festzuhalten, dass auf den Flächen des Flurstücks eine geogene Bleibelastung und teils auch eine Belastung mit Cadmium vorhanden ist. Die Zink- und Arsengehalte sind relativ unauffällig.

6.7 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.

6.8 Geologische Gegebenheiten

Aus geologischen Gründen wird für das gesamte Plangebiet empfohlen, die Gebäude auf biegesteifen, bewehrten Bodenplatten aus Stahlbeton zu gründen. Vor Beginn der Baumaßnahme wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

6.9 Grundwasser

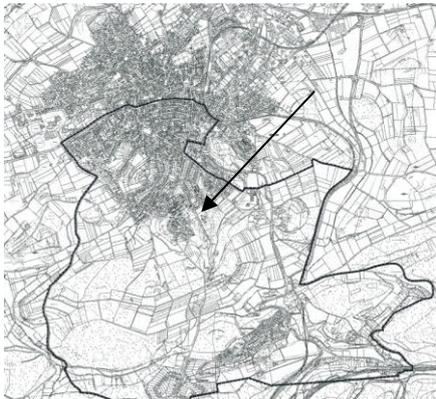
Auf Störungszonen kann das Auftreten von drückendem Wasser in Baugruben nicht sicher ausgeschlossen werden. Vor der Bebauung müssen die bisherigen Dräneinrichtungen gesichert bzw. wiederhergestellt werden oder durch andere Dränagen ersetzt werden. Zusätzliche Maßnahmen des passiven Bauwerkschutzes (Keller als Weiße Wanne) werden empfohlen. In Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Sandbettungen Tonsperren in Gefällerrichtung vorzusehen, um Ausspülungen zu vermeiden.



6.10 Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen

Entsprechend § 8 Abs. 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

6.11 Kurgebiet



Abgrenzung des Kurgebietes (Stadt Brilon)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Grenzen des „Kurgebietes“ in Brilon.

Die Planung ist mit den Vorgaben des Kurgebiets vereinbar und übt keinen negativen Einfluss auf dieses aus.

7 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im vereinfachten/beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.



Eingriffsbilanzierung:

Nach Biotop-Typen-Liste HSK

Bestand				
Code	Biototyp	Fläche	Wert	Biotopwert
1	Versiegelte Fläche	677	0	0
14	Ruderalflora / Brachflächen auf ständig gestörten / nährstoffreichen Standorten (Versickerungsmulden, Wegeseitengräben, Straßenböschungen u.a.)	3.497	4	13.988
18	Alleen/Baumreihen/Baumgruppen/Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung; auch: Ergänzungspflanzungen in Streuobstwiesen; Anreicherung von Laubholzbeständen mit seltenen oder gefährdeten heimischen Laubgehölzen (Einzelbaumpflanzung) **)	1.033	5	5.165
		5.207		19.153
Planung				
Code	Biototyp	Fläche	Wert	Biotopwert
1	Versiegelte Fläche (Straße)	1.204	0	0
1	Versiegelte Fläche (bebaubare Fläche 40%)	1.601	0	0
16	Hausgärten (= Nutzgärten; soweit nicht im Ist-Zustand ausdifferenziert, als Durchschnittswert der Grundstücke eines Baugebietes) (nicht bebaubare Fläche 60%)	2.402	3	7.206
		5.207		7.206
Planwert- Bestandwert: 7.206 – 19.153= -11.947 (Defizit)				

Berechnung durch das Büro Mestermann (Dez.2020)



Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandwert von **19.153**. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf **7.206** Biotopwertpunkte.

Ergebnis Artenschutzprotokoll

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Hellehohlweg-Frankenweg“ erfolgt die Entfernung einer Grünlandbrache sowie einzelner Sträucher. Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ist ausgeschlossen. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabensspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Habitate frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

8 Monitoring

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gesehen:

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

Brilon,

im Januar 2022

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

h:\projekte\606-wohnungsbau gmbh, brilon\001-00 aufst. b-plan nr. 143 hellehohlweg-frankenweg, brilon\03
entwurf\begründung_satzungsfassung.docx