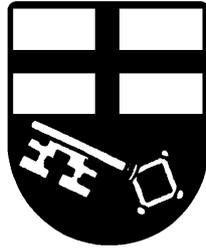


# Stadt Brilon



## Begründung zum Bebauungsplan Brilon - Stadt Nr. 80A „Kurgebiet“

(Bereich zwischen Derkere Straße, Südstraße und Niedere Mauer)



(ohne Maßstab)

Bearbeitung

Stadt Brilon  
Fachbereich IV Planen und Bauen  
Abteilung 61 Stadtplanung

Stand

Februar 2024

# **Bebauungsplan Brilon-Kernstadt Nr. 80 A „Kurgebiet“**

## **Inhaltsverzeichnis**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkung.....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren .....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>                                 | <b>2</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Ziele der Planung.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Planungsalternativen .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>7</b>  | <b>Begründung der Festsetzungen.....</b>                                   | <b>12</b> |
| <b>8</b>  | <b>Belange von Umwelt, Natur und Landschaft .....</b>                      | <b>23</b> |
| <b>9</b>  | <b>Ver- und Entsorgung .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>10</b> | <b>Bergbau .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>11</b> | <b>Denkmalpflege .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>12</b> | <b>Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln.....</b> | <b>29</b> |
| <b>13</b> | <b>Altlasten.....</b>  | <b>29</b> |
| <b>14</b> | <b>Geogene Belastungen.....</b>  | <b>29</b> |
| <b>15</b> | <b>Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen .....</b>                | <b>29</b> |
| <b>16</b> | <b>Schutz von Gebäuden bei Starkregenereignissen.....</b>                  | <b>30</b> |
| <b>17</b> | <b>Bodenordnung .....</b>  | <b>30</b> |
|           | <b>Literatur .....</b>   | <b>31</b> |
|           | <b>Anlage Katasterkarte 1829/31.....</b>                                   | <b>33</b> |

## **1 Vorbemerkung**

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und gleichzeitig der Überplanung des Bebauungsplanes Brilon Nr. 80 „Kurgebiet (Bereich zwischen Derkere Str., Südstr., Niedere Mauer)“ ist das Ziel der Stadt Brilon, zukünftige bauliche Aktivitäten innerhalb der Briloner Kernstadt zwischen der Südstraße, der Niederen Mauer und der Derkere Straße planungsrechtlich zu steuern. Der seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 80 ist überholt und in die Jahre gekommen: Einige Teilbereiche haben sich hinsichtlich der Gebietsart nicht entsprechend der damaligen Zielsetzung entwickelt und sollen nun den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. So erfolgt zum Teil eine Änderung der Gebietstypik (von bisher „Kerngebiet“ in „Mischgebiet“). Darüber hinaus soll neben der Anpassung der Art der Bebauung auch das Maß der Bebauung grundlegend definiert werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich bisher größtenteils nach Maßgabe des § 34 BauGB, da der Bebauungsplan Nr. 80 als sog. „einfacher Bebauungsplan“ mittels der GRZ nur ein Maß der Bebauung vorgibt. Es mangelt ihm an einer „dreidimensionalen“ Festsetzung, einer Höchstmaßbestimmung und damit einer Begrenzung „nach oben“. Zur Sicherung der vorhandenen kleinteiligen Bebauung und zur Steuerung von Neubauvorhaben sind für die Zukunft weitere Maße der Bebauung zu definieren. Dabei soll weiterhin eine moderate und an die vorhandene Bebauung angepasste Nachverdichtung möglich sein.

Zur Sicherstellung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der gewünschten geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gem. § 1 (3) BauGB die Überplanung des Bebauungsplanes erforderlich. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 80 wird durch den neuen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 80 A vollständig ersetzt.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für das Verfahren nach § 13a BauGB und kann demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden:

- Der Bebauungsplan dient der „Nachverdichtung“ und der Umsetzung sogenannter „sonstiger Maßnahmen der Innenentwicklung“ entsprechend § 13a BauGB. Unter Nachverdichtung sind Bauvorhaben zu summieren, die der Schaffung von Wohnraum dienen. Die planungsrechtliche Anpassung der Stellplatzanlage fällt u.a. unter die sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Da das Plangebiet eine Größe von ca. 2,2 ha hat und im Mischgebiet eine GRZ von 0,6 sowie im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,5 festgesetzt wird, beträgt die gesamte festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO in jedem Fall weniger als 2,0 ha (20.000 m<sup>2</sup>).
- Es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) oder dafür, dass das Bundesimmissionsschutzgesetz nicht beachtet wird.
- Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt ohne formelles Änderungsverfahren im Wege der Berichtigung.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB vom Gesetzgeber her nicht vorgesehen. Gleichwohl werden die Belange des § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt (siehe Kapitel 8).

## **2.2 Bisherige Verfahrensschritte**

In der Sitzung am 29.01.2020 hat der Rat der Stadt Brilon die Beschlüsse über

- die Aufstellung,
- über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und
- die Auslegung des Bebauungsplanes gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 06.09.2022 durchgeführt.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Briloner Kernstadt innerhalb der Stadtmauer, in direkter Nähe des Derkeren Tores. Begrenzt wird das Gebiet im Norden von der Südstraße, östlich und südlich durch die Niedere Mauer und im Westen durch die Derkere Straße. Der zu überplanende Bereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des anerkannten Briloner Kurgebiets.

### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Innerhalb des zu überplanenden Bereiches befinden sich sowohl städtische, als auch in Privatbesitz befindliche Flurstücke. Die Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Brilon. Die weiteren Grundstücke unterliegen einer kleinteiligen Eigentümerstruktur.

Folgende Flurstücke der Flur 77 in der Gemarkung Brilon liegen innerhalb des Plangebietes: 597, 595, 577, 570, 561, 560, 559, 558, 556, 553, 552, 551, 549, 541, 536, 525, 524, 504, 490, 472, 471, 467, 411, 402, 399, 322, 316, 293, 272, 266, 265, 260, 259, 257, 254, 253, 251, 249, 248, 244, 243, 242, 237, 236, 235, 232, 231, 230, 203, 198 (Stand 17.02.2023, vgl. BEZIRKSREGIERUNG KÖLN o. J.: [www](http://www.bezirksregierung-koeln.de))

### **3.3 Bestandssituation**

Das Niedere Quartal im Bereich des Derkeren Tores ist geprägt durch seine Funktion als „Stadteingang“ und hat damit eine wichtige Verkehrs- und Verbindungsfunktion für die Erschließung der Innenstadt und der umgebenden Stadtteile. Mit den Läden und Geschäften zählt die Derkere Straße zum erweiterten Innenstadt- und Geschäftsbereich (vgl. SSR 2022: 28-30). Hier befinden sich u.a. eine Fahrschule, ein Bio-Supermarkt, eine Rechtsanwaltskanzlei und ein Arzt sowie in den oberen Geschossen Wohnungen. Im übrigen Plangebiet, östlich des Parkplatzes und der Krummestraße, ist das Wohnen die prägende Hauptnutzung.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich an der Derkere Straße weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, mehrere gastronomische Betriebe mit gesamtstädtischer Bedeutung, die Probsteikirche, das Bürgerbegegnungszentrum Kolpinghaus sowie das Rathaus.

Im Laufe der Jahrzehnte hat sich im Plangebiet ein interessanter Mix aus Gebäuden mit überwiegend noch historischer Bausubstanz bzw. historischem Erscheinungsbild oder zumindest Gebäude von besonderer Baugestalt, denkmalgeschützten Gebäuden, Neubauten aus den 60er - 80er Jahren und einigen neueren Gebäuden aus den frühen

2010er Jahren entwickelt. Insgesamt fünf Gebäude im Plangebiet unterliegen dem Denkmalschutz. Ein Baudenkmal an der Krummestraße wurde abgerissen. Für dieses Grundstück liegt eine an den Vorgaben dieses Bebauungsplanes ausgerichtete Baugenehmigung vor (s. a. Kap. 5).

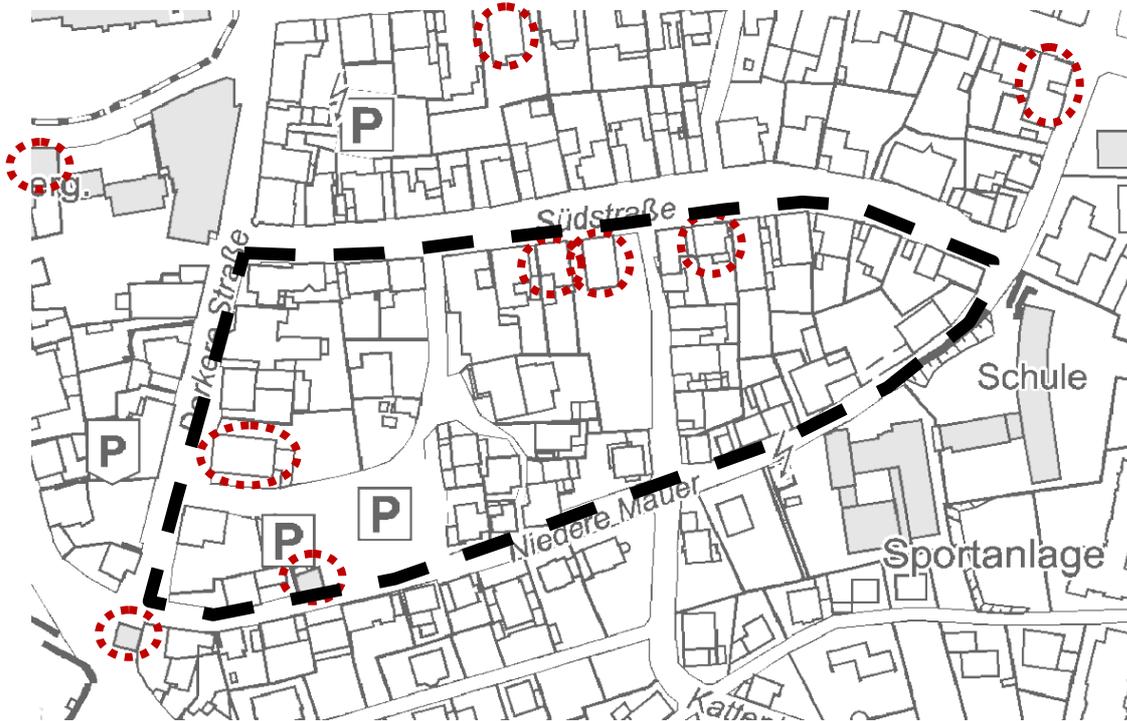


Abbildung 1: Standorte der denkmalgeschützten Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebietes (vgl. Stadt Brilon 2022: n. v.)

Das Gebiet ist weitestgehend bebaut, es gibt nur vereinzelt noch Baulücken, etwa im Bereich Kattenhagen bzw. Krummestraße. Die nutzbaren Baufelder westlich bzw. nördlich der Straßen sind noch nicht vollständig in Anspruch genommen. Zwischen der Niederen Mauer und der Krummestraße befindet sich ein städtischer, kostenlos nutzbarer Parkplatz.

Der Hauptverkehr, der im Niederen Quartal, also dem südöstlichen Innenstadtbereich, erzeugt wird, verläuft hauptsächlich über die Derkere Straße, die Südstraße, die Niedere Mauer und die im Einbahnstraßenverkehr geregelte Königstraße. Am östlichen Ende der Niederen Mauer liegt die ehemalige Martin-Luther-Schule (heute St. Engelbertschule) und ein Kindergarten. Daher ist diese Straße im Plangebiet zu bestimmten Uhrzeiten häufiger durch Bring- und Holverkehre frequentiert. Die Südstraße ist weitestgehend nur durch Wohngebäude geprägt. Die Krummestraße, als Mischverkehrsfläche ausgebildet, dient sowohl der Erschließung der hier wohnenden Bevölkerung, als auch der dort ansässigen Bäckerei. Die Straße wird auch von denjenigen Autofahrern genutzt, die vom öffentlichen Parkplatz aus in östliche Richtung (Richtung Bahnhof/Gartenstraße) abfahren. In Folge der intensiven Verkehrsnutzungen durch die Verbindungsfunktionen und die üblichen innerstädtischen Verkehre sind die Anwohner im gesamten Planbereich deutlich belastet.

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Aufgabe des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) ist es, eine nachhaltige, umweltgerechte und siedlungsstrukturelle Steuerung des Landes zu gewährleisten. Dazu wird das Land in Gebiete unterteilt, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen sollen. Die Kernstadt Brilon und damit der vorliegende Geltungsbereich sind als Siedlungsraum und mit einer Funktion als Mittelzentrum festgelegt (vgl. MWIDE NRW 2020: 31). Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten textlichen Aussagen des LEP NRW auszugsweise dargestellt. Die Ziele und Grundsätze sind umgesetzt in dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis und werden in Verbindung zu den darin festgelegten Zielen betrachtet (s. a. Kapitel 4.3 Regionalplan Arnsberg).

#### 2-1 Ziel Zentralörtliche Gliederung

Die räumliche Entwicklung im Landesgebiet ist auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten (vgl. MWIDE NRW 2020: 23).

#### 2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. (ebd.)

#### 3-3 Grundsatz: Historische Stadtkerne, Denkmäler und andere kulturlandschaftlich wertvolle Gegebenheiten

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sollen Struktur und Erscheinungsbild historischer Stadt- und Ortskerne gewahrt werden (vgl. MWIDE NRW 2020: 32).

Kulturhistorisch bedeutsame Ortsbilder, bieten vielfach ungenutzte identitätsstiftende und imagebildende Potenziale. Dies gilt auch für Sichtbeziehungen und Sichträume. Es gilt diese Potenziale zu erkennen, die Bedeutung bewusst zu machen und ihre Wahrnehmbarkeit zu verbessern. (vgl. MWIDE NRW 2020: 35)

Denkmäler und Ortsbilder können dauerhaft nur durch eine adäquate Nutzung erhalten werden; hierzu sind z. T. Kompromisse zwischen konservierendem Schutz und zukünftigen auch wirtschaftlich orientierten Nutzungsansprüchen notwendig (ebd.).

#### 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (vgl. MWIDE NRW 2020: 44).

#### 6.1-5 Grundsatz: Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. (ebd.)

#### 6.1-6 Grundsatz: Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen. (vgl. MWIDE NRW: 45)

#### 8.1-12 Ziel Erreichbarkeit

In allen Teilräumen des Landes ist von den Kommunen und den Aufgabenträgern des öffentlichen Verkehrs die Erreichbarkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der Grund-, Mittel- und Oberzentren von den Wohnstandorten ihres Einzugsbereiches mit dem Öffentlichen Personennahverkehr in angemessener Zeit zu gewährleisten.

Es gilt, die heutigen Bedürfnisse, auch an wirtschaftlichen Kriterien gemessen, zu berücksichtigen. Insbesondere die Denkmäler und die ortsbildprägenden Gebäude, wie z.B. die Fachwerkgebäude, Hallengebäude und Ackerbürgerhäuser, prägen das Ortsbild und sind Zeugen einer anderen Zeit. Die Überplanung sieht aus städtebaulichen, denkmalpflegerischen und wohnschützenden Gründen restriktivere Einschränkungen als derzeit geltend, vor. Es stehen jedoch großzügige Baufelder zur Verfügung, die eine Nachverdichtung, welche sich an den Obergrenzen der BauNVO orientiert, ermöglicht.

Die vorliegende Planung unterstützt dadurch das Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt und einer kompakten Siedlungsentwicklung. Damit wird der Vorrang der Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich umgesetzt. Somit trägt die vorliegende Planung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zu einer weitergehenden Ausnutzung bereits bestehender Infrastrukturen bei.

Im Ergebnis ist die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW vereinbar.

#### **4.2 Beachtenspflichtige Ziele der länderübergreifenden Raumordnung**

In dem länderübergreifenden Raumordnungsplan Hochwasserschutz vom 19.08.2021 sind textliche Ziele formuliert, welche bei der kommunalen Bauleitplanung beachtenspflichtig sind.

##### Hochwasserrisikomanagement

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. (vgl. BBSR 2021: 3)

##### Klimawandel und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (ebd.).

Eine nähere Auseinandersetzung mit den vorgenannten Zielen bezüglich des Hochwasserrisikomanagements und der Auswirkungen des Klimawandels, erfolgt in dem Kapitel 8.2 Schutzgut Wasser.

### **4.3 Regionalplan Arnsberg**

Der Planbereich ist im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt (vgl. BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012a). Der Regionalplan enthält textliche Aussagen in Form von Grundsätzen und Zielen. Diese sind ebenso wie die Grundsätze und Ziele des LEP NRW (s. a. 4.1 Landesentwicklungsplan) im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten textlichen Aussagen des Regionalplanes auszugsweise dargestellt.

#### Ziel 2 (1) Entwicklung der Siedlungsstruktur, Monitoring

Das vorhandene polyzentrische Städtesystem im Plangebiet ist gemäß der Leitvorstellung der dezentralen Konzentration zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Siedlungsstruktur ist in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW weiter zu entwickeln und auf die gemeindlichen Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. (vgl. BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012b: 40)

#### Ziel 2 (3) Entwicklung der Siedlungsstruktur, Monitoring

Die Siedlungsentwicklung hat sich bedarfsgerecht innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Bauflächen sind entsprechend der voraussichtlichen Bedarfsentwicklung in räumlicher und zeitlicher Staffelung zur Verfügung zu stellen. (ebd.)

#### Ziel 2 (4) Entwicklung der Siedlungsstruktur, Monitoring

Auf eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung in der Kommune ist bei der Inanspruchnahme der Siedlungsbereiche zu achten, indem

- die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken Vorrang hat vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen;
- geeignete Brachflächen innerhalb der Siedlungsbereiche vorrangig reaktiviert und zielgerichtet entwickelt werden;
- neue Bauflächen, soweit möglich und sinnvoll, an vorhandene Siedlungsflächen anschließen;
- die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen flächensparend und umweltschonend erfolgt (ebd.).

#### Ziel 5 (1) Bedarfsgerechte Umsetzung der ASB

Durch die Bauleitplanung zu sichernde Wohn- und Mischbauflächen sind am nachweisbaren aktuellen Bedarf zu bemessen. Für ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnansprüche ist Vorsorge zu treffen. (vgl. BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012b: 46)

#### Ziel 6 Nutzung der ASB

Die allgemeine Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist in den ASB unterzubringen. Aus ihnen können insbesondere Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen entwickelt werden. Die hierfür benötigten Bauflächen sind in räumlich

konzentrierter Form innerhalb der zeichnerisch dargestellten ASB zu entwickeln. (vgl. BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012b: 48)

#### Grundsatz 9 Nutzung der ASB

In Abstimmung mit der angestrebten gemeindlichen Gesamtentwicklung ist eine siedlungsstrukturell sinnvolle, wohnverträgliche Nutzungsmischung anzustreben (ebd.).

#### Ziel 39 (1) Standorte für Abwasserbehandlungs- und Abwasserreinigungsanlagen

Die dargestellten Siedlungsbereiche dürfen erst in Anspruch genommen werden, wenn die Abwasserbeseitigung gesichert ist. Alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind an eine Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen. Für Streusiedlungen sind geeignete Kläranlagen zu erstellen. (vgl. BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012b: 106)

Durch die Überplanung des Innenstadtbereiches zwischen der Derkere Straße, der Südstraße und der Niedere Mauer wird die Nachverdichtung dieses Areals, insbesondere unter Anbetracht seiner historischen Bausubstanz, gesteuert. Die vorliegende Planung berücksichtigt die vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich sowie in den festgelegten ASB und folgt somit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis.

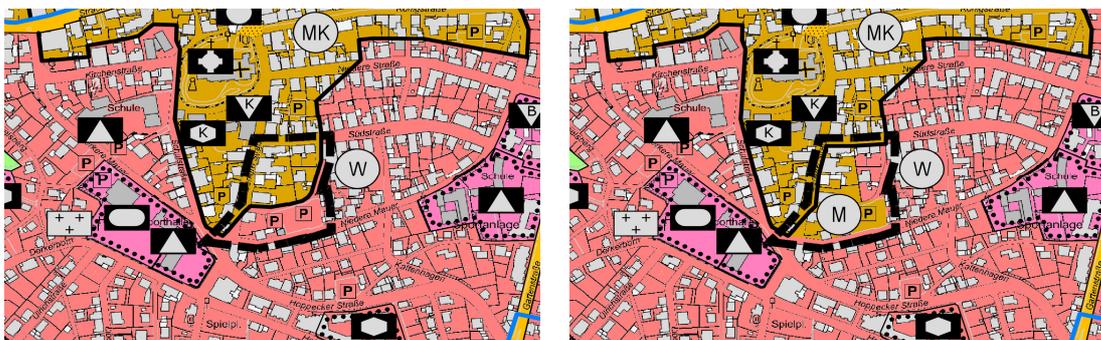
#### **4.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes (vgl. HSK 2008).

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als „gemischte Baufläche“ (Kerngebiet) und als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Über den Bebauungsplan soll in Teilen ein „Mischgebiet“ und darüber hinaus ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, kann der insoweit abweichende Bebauungsplan Nr. 80 a gemäß § 13 a (2) Nr. 2. BauGB dennoch aufgestellt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt ohne formelles Änderungsverfahren im Wege der Berichtigung. Gemäß Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg besteht jedoch auch für Bebauungspläne nach § 13 a BauGB die Verpflichtung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung durch Vorlage nach § 34 (1) und (5) LPlIG. Die Anpassungsbereiche können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildungen 2 & 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon und Entwurf zur 8. Berichtigung (vgl. Stadt Brilon 2023: n. v.)

#### **4.6 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der vorliegende Geltungsbereich stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brilon Nr. 80 überein und wird diesen ausnahmslos ersetzen. Der Bebauungsplan Nr. 80 ist gem. § 30 (3) BauGB ein sog. einfacher Bebauungsplan, der die Anforderung nach § 30 (3) BauGB nicht erfüllt. Der Plan dient lediglich der Sicherung der zulässigen Art der Bebauung.

#### **4.7 Informelle Planungskonzepte**

Gemäß § 1 (6) Nr. 9. BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Solche Planungen stellen das Wohnbaulandkonzept der Stadt Brilon und das Nutzungskonzept Briloner Innenstadt 2030 dar.

Entsprechend der Umsetzungsstrategie des Wohnbaulandkonzeptes ist der Innenentwicklung unter Berücksichtigung sozialer und ökonomischer Anforderungen ein deutlicher Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen (vgl. Stadt Brilon 2021: 2). Für die Briloner Kernstadt wird als Entwicklungsziel unter Anderem formuliert den Angebotsengpass in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungs- und Immobilienmarktes zu mindern und ausreichend Kapazitäten für die unterschiedlichen Nachfragegruppen in integrierten Lagen zu schaffen (vgl. STADT BRILON 2021: 5).

Der im Plangebiet befindliche Bereich der Derkere Straße ist im Nutzungskonzept Briloner Innenstadt 2030 als Bestandteil des erweiterten Hauptgeschäftsbereiches festgelegt. Bezüglich dieses Bereiches wird ausgeführt, dass Erhalt und Stärkung der hier vorhandenen Nutzungsmischung im Vordergrund stehen. Unter Anderem könne durch sinnvolle städtebauliche Intervention und durch eine kluge Bauleitplanung Einfluss auf den Erhalt und den Ausbau dieses Funktionsbereiches genommen werden. Auch die Sicherstellung einer guten und sicheren Erreichbarkeit spiele hierbei eine wichtige Rolle. Das weitere Plangebiet ist dem Funktionsbereich „Wohnen“ zugeordnet, welcher eine wesentliche Innenstadtnutzung darstelle. Aus städtebaulicher Perspektive sei diese Wohnlage besonders für einen verdichteten Wohnungsbau geeignet, welcher typische „innerstädtische“ Wohnungsgrößen zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> biete. Der Parkplatz an der Krummestraße bildet dabei eine Potenzialfläche zur Aufwertung des Wohnumfeldes. (vgl. SSR 2022: 28-30)

### **5 Ziele der Planung**

Mit der Planung werden die nachstehenden Ziele verfolgt:

#### **5.1 Anpassung der Art der Nutzung an die aktuellen und zukünftigen Gegebenheiten**

Mit der geplanten Änderung der Gebietstypik des Bereiches entlang der Derkere Straße erfolgt die planungsrechtliche Anpassung an die Realität und die heute geltende BauNVO. Die Festsetzung eines Kerngebietes ist vermutlich erfolgt, da die BauNVO von 1977 bei dem zulässigen Störgrad von Betrieben Allgemeine Wohngebiete und Kerngebiete gleichgestellt hat: „nicht störend“. Hierdurch wurden die Vorgaben der Kurgebietsverordnung umgesetzt. Diese gilt für den südlichen Teil der Innenstadt und weite Teile im südlich gelegenen Umland. Der Systematik der heute geltenden BauNVO nach sind Mischgebiete und Kerngebiete nunmehr in dieser Beziehung gleichgestellt: „nicht wesentlich störend“.

Der westliche Teil des Plangebietes hat schon bei der Aufstellung des Planes die Kriterien für ein Kerngebiet nicht erfüllt. Bereits damals war die Wohnnutzung in dem

Bereich in großem Umfang vorhanden. Auch in der BauNVO von 1977 war die Wohnnutzung in Kerngebieten eher als Ausnahme vorgesehen.

Der Bereich stellt sich auch heute nicht als Kerngebiet dar und eine Entwicklung zu einem solchen Gebiet ist auch nicht mehr zu erwarten. In der Derkere Straße befinden sich Wohnnutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, mehrere größere Gaststätten, ein Hotelbetrieb, die Probsteikirche sowie das Bürgerbegegnungszentrum Kolpinghaus als kulturelle Einrichtung. Die intendierte Festsetzung der Bauzeile entlang der Derkere Straße als Mischgebiet – MI – ist somit sachgerecht. Die östlich angrenzenden Grundstücke werden nunmehr anstelle des festgesetzten Kerngebietes entsprechend der vorliegenden Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der übrige Planbereich wird wie bisher auch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Näheres dazu ist dem Kapitel 6 zu entnehmen.

## **5.2 Festsetzung von überbaubaren Flächen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden in geringem Umfang die Baumöglichkeiten insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eingegrenzt. Hierdurch soll in den rückwärtigen Gartenbereichen die Wohnruhe gesichert, eine potentiell aufdrängende und nah heranrückende Bebauung am Kattenhagen abgewendet sowie denkmalgeschützte Gebäude in ihrer Wirkung nicht bedrängt oder in ihrer städtebaulichen Wirkung beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sollen hierdurch die mikroklimatischen Funktionen dieser Grundstücksbereiche geschützt werden. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wird sich an dem Gebäudebestand orientiert und eine adäquate bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke berücksichtigt.

Neben den Baugrenzen, wird auch unter Zuhilfenahme von Baulinien definiert, wo die Hauptbaukörper errichtet werden können. Da es Ziel des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist die vorhandenen Strukturen zu sichern, werden insbesondere entlang der Südstraße sowie in den Einmündungsbereichen der Krummestraße und der Straße Kattenhagen in die Südstraße seitliche Baulinien festgesetzt. An der Südstraße sind die bestehenden Gebäude nahezu ausnahmslos an der vorderen Grundstücksgrenze zur Straße hin errichtet. Diese Positionierung der Gebäude wird durch die gegenüberliegende Straßenseite gespiegelt, wodurch ein bis heute erhaltenes, markantes Straßenbild erzeugt wird. Diese Situation findet sich auch im Bereich der Derkere Straße wieder, weshalb auch hier mit Ausnahme eines Platzes eine entsprechende Baulinie festgesetzt wird. Weitere Baulinien sind nicht vorgesehen, da in den Bereichen Krummestraße und Niedere Straße keine erhaltenswerte einheitliche Raumsituation vorliegt und im Bereich der Krummestraße explizit eine bedrängende Situation vermieden werden soll.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzungen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie First- und Traufhöhen geregelt. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Kriterien des § 34 BauGB bezüglich des „sich Einfügens“ nicht geeignet sind um das historische Ortsbild zu erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung hat sich durch ein ausreizen des gesetzlich zulässigen Rahmens immer weiter gesteigert.

Innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes gibt es eine große Spannweite bei den Grundstücksgrößen, den Gebäudekubaturen sowie bei der städtebaulichen Kennziffer der Grundflächenzahl (GRZ), also der Ausnutzung der Grundstücke. Bezüglich der Ausnutzung der Grundstücksfläche gilt im jetzigen Bebauungsplan die

maximale Obergrenze der GRZ von 0,4. Das bedeutet, dass nur 40 % des Grundstücks durch den Hauptbaukörper überdeckt werden darf. Durch weitere Nebenanlagen und Versiegelungen, etwa für Stellplätze oder Terrassenbereiche, darf zur Sicherung privater Garten- und Ruhebereiche eine GRZ von 0,6 nicht überschritten werden. Aufgrund der damaligen großen landwirtschaftlichen Gebäude, die Wohnen und den Betrieb vereint haben, wird auf der Hälfte der Grundstücke die maximal zulässige GRZ von 0,4 und auch teils die erweiterte GRZ von 0,6 bereits alleinig durch den Hauptbaukörper überschritten.

Um diesem Umstand gerecht zu werden, wird im allgemeinen Wohngebiet die GRZ auf 0,5 festgesetzt, wobei durch weitere Versiegelung etwa für Nebenanlagen, Stellplätze oder Terrassenbereiche, eine GRZ von 0,6 nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll einerseits dem Gebäudebestand sowie der im Innenstadtbereich gewünschten Dichte und andererseits gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen werden. Die nun festgesetzte GRZ von 0,5 für die Hauptnutzungen wird auf vier Grundstücken im WA-Gebiet überschritten. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz.

In der Derkere Straße sind außerhalb des Plangebietes in jüngerer Vergangenheit Wohngebäude entstanden, die zu einer fast vollständigen Versiegelung des Grundstücks führten. Dies ist städtebaulich und unter dem Gesichtspunkt gesunder Wohnverhältnisse nicht gewünscht. Um dies im Plangebiet zu verhindern, wird für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt, wobei durch weitere Versiegelung etwa für Nebenanlagen, Stellplätze oder Terrassenbereiche, eine GRZ von 0,80 nicht überschritten werden darf.

Darüber hinaus wird die bauliche Ausnutzbarkeit sowohl im Allgemeinen Wohngebiet, als auch im Mischgebiet durch die Festsetzung von maximal drei zulässigen Vollgeschossen sowie der Festsetzung maximaler First- und Traufhöhen beschränkt. Hierdurch soll zwischen einer Konservierung der städtebaulichen Ausgestaltung des Areals mit seinen historischen Gebäuden und Strukturen sowie dem Anliegen einer maßvollen Nachverdichtung, unter anderem zur Schaffung zusätzlicher Wohnkapazitäten in zentraler Lage, vermittelt werden. Ebenso wird hiermit zwischen Anwohnern und Projektierern vermittelt, sodass nachbarschaftlichen Spannungen vorgebeugt wird.

Um ein Höchstmaß der First- und Traufhöhen aus dem Bestand ableiten zu können, wurde die bestehende Gebäudestruktur hinsichtlich der vorhandenen Höhen vermessen. Hierzu wurde 2018 das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Albrecht Riedel beauftragt. Die dem Plangebiet jeweils gegenüberliegende Bebauung an den Straßen Niedere Mauer, Derkere Straße und Südstraße wurde hierbei einbezogen. Für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,00m sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,50m festgesetzt. Für das Mischgebiet an der Derkere Straße wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 13,00m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 8,50m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für diese Höhen ist der jeweils nächstgelegene in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist in Anlehnung an § 6 (4) BauO NRW als die Schnittlinie der Dachhaut mit der Wand festgelegt. Nähere Ausführungen sind dem Kapitel 7.2 zu entnehmen.

Durch die vorstehenden Festsetzungen soll einerseits die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnungen im innenstadtnahen Bereich ermöglicht werden, andererseits sollen Freibereiche zur Erholung auf dem eigenen Grundstück durch eine Verringerung der Grundflächenzahl erhalten bzw. geschaffen werden. Damit sollen, auch hinsichtlich des

Mikroklimas, gesunde Wohnverhältnisse mit begrünten Freibereichen gewährleistet werden. Bei zukünftigen Bauvorhaben auf bisher noch unbebauten Flächen, aber auch bei Abriss und Neubauvorhaben, werden die Maße der Bebauung planungsrechtlich, das heißt verbindlich und einheitlich vorgegeben. Hierzu wird der Bestand der heute einheitlich erscheinenden Gebäudekubaturen als Grundlage für die Bebauungsplanung herangezogen. Damit ist Planungssicherheit für alle Betroffenen, sowohl die jetzigen, als auch die zukünftigen Bewohner und Nutzer gegeben.

#### **5.4 Erhaltung der kleinteiligen Bebauungsstruktur sowie der ortstypischen Bebauung entlang der Südstraße**

Baulich sind im Plangebiet überwiegend kleinteilige, meist zweigeschossige und mit Satteldach ausgebildete Gebäude, z.T. auch Fachwerkgebäude, Ackerbürgerhäuser und Niederdeutsche Hallengebäude vorherrschend. Aufgrund des starken West-Ost Gefälles verfügen die Gebäude über teils hohe Sockel mit vorgelagerten Treppen. Prägend sind die spitzen giebelständigen Satteldächer. Zudem bilden die Gebäude durch die Giebelständigkeit und aufgrund der in Teilen geringen Grundstücksbreiten Traufgänge aus. Dieses Bild ist heute insbesondere in der Südstraße prägend.

In der jüngeren Vergangenheit sind neue Mehrfamilienhäuser entlang der Niederen Mauer und der Derkere Straße entstanden, die diese Kleinteiligkeit bereits durchbrechen. Die Neubauten weisen zudem häufig eine niedrige Dachneigung auf und haben eine hohe Wandhöhe, wodurch sie in ihrer Wirkung einer bauordnungsrechtlichen Dreigeschossigkeit gleichkommen. Dafür wurden zum Teil auch mehrere Grundstücke, welche vormals mit nur je einem Gebäude bebaut waren, vereinigt. Mit Hilfe der Definition von Bebauungsmaßen, soll das Ziel, dass sich die weitere bauliche Entwicklung harmonisch in das Straßenbild einfügt, verfolgt werden. Bspw. soll bei der Vereinigung von Grundstücken der Eindruck von Einzelhäusern gewahrt werden.

Der bestehenden Bebauungsstruktur im Planbereich wird hinsichtlich der Grenzabstände weder die offene, noch die geschlossene Bauweise gerecht. Aus diesem Grund wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Da die örtlichen Gegebenheiten sich auch nicht in die definierten Subtypen der halboffenen oder der Traufgassenbebauung vollends einfügen, werden in Anlehnung an diese Typen die folgenden Grenzabstände zugelassen: Mit der Festsetzung geht einerseits die Befugnis einher jeweils östlich oder nördlich einseitig grenzständige Gebäude errichten und in diesen Fällen gemäß § 6 (12) BauO NRW die Tiefen der Abstandsflächen zu unterschreiten. Andererseits soll festgesetzt werden, dass ab einer Gebäudelänge von 15m parallel zur angrenzenden Straße die offene Bauweise gilt, um bedrängenden Wirkungen durch größere Baukörper vorzubeugen. Durch diese Vorgaben soll die ortstypische Bebauungsstruktur unter Wahrung von Möglichkeiten zur Bestandsentwicklung, insbesondere hinsichtlich der notwendigen Schaffung von Wohnkapazitäten, gesichert.

#### **5.5 Klarstellung der Nutzung auf der heute als Parkplatz genutzten Fläche zwischen der Niederen Mauer und der Krummestraße**

Zwischen der Niederen Mauer und der Krummesstraße befindet sich ein ca. 1.200 m<sup>2</sup> großer öffentlicher und kostenlos nutzbarer Parkplatz, der Platz für ca. 45 PKWs bietet. Angefahren wird der Stellplatz über eine zentrale Zu- und Abfahrt über die Krummestraße. Zu den angrenzenden Straßen erfolgt eine Abgrenzung durch ca. 3-5m breite Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen bzw. durch eine Mauer zur

Niederer Mauer. Innerhalb dieser Flächen sind an der Krummestraße Altglascontainer aufgestellt. Gestaltend wirkt die Baumreihe zur Niederer Mauer. Nordöstlich liegt ein kleiner gestalteter Platz mit dem Bauernbrunnen, einer Skulptur und einer Sitzgelegenheit.

Aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung, der Nähe zur Innenstadt und der entgeltfreien Nutzung ist der Parkplatz durch Dauerparker gut ausgelastet. Dies bedeutet, dass es auf dem Stellplatz im Laufe des Tages nur zu relativ wenigen Fahrzeugwechseln kommt, sodass die Wohnruhe im Umfeld gewahrt bleibt. Weitere öffentliche Stellplätze liegen eher im nördlichen und westlichen Bereich der Innenstadt, sodass wenig alternative Stellplatzmöglichkeiten im Niederer Quartal vorhanden sind. Gerade die über den gesamten Tag verteilt gute Auslastung verdeutlicht die Bedeutung dieser Parkplatzfläche: In den Abend- und Nachtstunden kann der Stellplatz durch die Anlieger genutzt werden, denn die Bereiche vor den Wohngebäuden selber und in den Straßen bieten zum Teil zu wenig Platz, um etwa das Zweitauto abstellen zu können. Darüber hinaus dient er bei besonderen Feierlichkeiten als zusätzliche Freifläche, z.B. für Fahrgeschäfte bei der Michaeliskirmes. Das bisherige Planungsrecht sieht in diesem Bereich die Errichtung einer öffentlichen Parkanlage vor. Aus den oben genannten Gründen besteht somit jedoch ein städtebauliches Erfordernis, die sich seit Jahrzehnten bereits verfestigte Situation so beizubehalten und planungsrechtlich zu sichern. Sie ist ein wichtiger Bestandteil der städtischen Verkehrsinfrastruktur und dient zur Attraktivierung der Innenstadt. Daher wird die bisherige Festsetzung als Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Park größtenteils zugunsten des dringend benötigten Parkraums aufgegeben.

## **6 Planungsalternativen**

Der Bebauungsplan Nr. 80 ist als sog. einfacher Bebauungsplan bezüglich der Festsetzungen zum Maß der Bebauung relativ regelungsarm. Dies bedeutet: sofern ein Bauvorhaben im WA die GRZ von 0,4 und im MK von 1,0 einhält, ist es grundsätzlich zulässig. Die weiteren zu beurteilenden Zulässigkeitskriterien werden gemäß § 34 BauGB aus der Umgebungsbebauung abgeleitet. Insbesondere in den zentralen Lagen unterliegen diese Kriterien einer Steigerungsdynamik. Gerade bei der Vereinigung von Grundstücken können übergroße Baukörper entstehen, die die bisherige städtebauliche Prägung einer eher kleinteiligen Bebauung mit ähnlicher Trauf- und Firsthöhe sowie einem giebelständigen Satteldach zunehmend überformen. Über den bestehenden Bebauungsplan sind diese Belange jedoch nicht abgedeckt. Es fehlt an einer Rechtsgrundlage, um eine an die ortstypische Baustruktur angepasste Ausgestaltung neuer Baukörper einzufordern. Aus diesem Grund gibt es keine Alternative zum Schutz der ortsbildprägenden städtebaulichen Situation.

## **7 Begründung der Festsetzungen**

In dem nachfolgenden Kapitel werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Brilon – Stadt Nr. 80A „Kurgebiet“ – Bereich zwischen Derkere Straße, Südstraße und Niederer Mauer – begründet.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

An der grundlegenden Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 80 „Kurgebiet“ soll festgehalten werden: Intensivere Nutzungen sollen sich entlang der Derkere Straße,

dem erweiterten Geschäftsbereich ansiedeln und die Wohnruhe in dem Bereich östlich der Derkere Straße soll weiterhin gewährleistet werden.

Die Änderungen bzgl. der Art der Nutzung in einer Kurzübersicht:

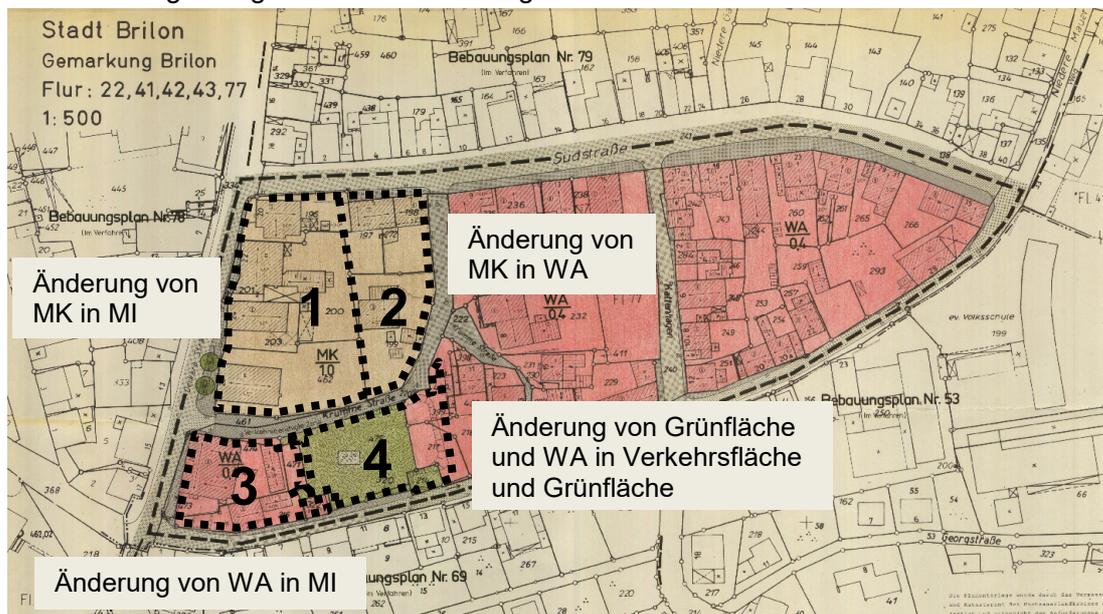


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 80 mit Umringen der Änderungsbereiche bzgl. der Art der Nutzung (Eigene Darstellung; s.a. STADT BRILON 1987; [www](http://www))

Bereich 1:

Umplanung von Kerngebiet (MK) in Mischgebiet (MI)

Der Bereich hat sich nie als „echtes“ Kerngebiet dargestellt und eine Entwicklung zu einem Kerngebiet ist in Zukunft nicht zu erwarten. Der Bereich ist durch kleinteilige Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen geprägt.

Bereich 2:

Umplanung von Kerngebiet (MK) in allgemeines Wohngebiet (WA)

Auch dieser Bereich stellt sich nicht als Kerngebiet dar und eine entsprechende Entwicklung ist auch nicht zu erwarten. In diesem Bereich ist vielmehr das Wohnen die dominierende Nutzung.

Bereich 3:

Umplanung von allgemeinem Wohngebiet (WA) in Mischgebiet (MI)

Die Derkere Straße gehört zum erweiterten Geschäftsbereich der Innenstadt. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich dort zahlreiche mischgebietstypische Einrichtungen (größere Gaststätten, ein Hotelbetrieb, die Probsteikirche sowie das Bürgerbegegnungszentrum Kolpinghaus) im Plangebiet befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Ein Erhalt bzw. eine Ausweitung dieser Nutzungen ist erwünscht.

Bereich 4:

Umplanung von öffentlicher Grünfläche und WA in Verkehrsfläche (Parkplatz) und Grünfläche

Bei dieser Umwandlung handelt es sich um eine Anpassung an die vorhandenen Gegebenheiten. Für einen Stellplatz in der vorliegenden Form besteht in diesem Teil der Stadt weiterhin Bedarf.

## Ehemalige Festsetzungen der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche:

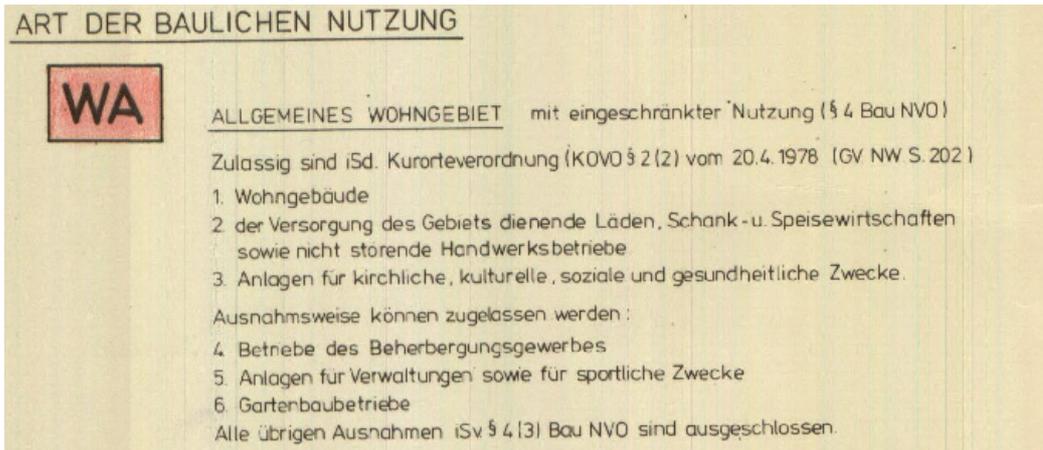


Abbildung 5: Auszug aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 zur Art der Nutzung im WA, entsprechend der BauNVO vom 15.09.1977 (STADT BRILON 1987: www)

## Neue Festsetzungen der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche:

Der Bebauungsplan weist die Bereiche östlich der Bebauung der Derkere Straße als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO aus. Diese Bereiche sind vorwiegend dem Wohnen vorbehalten.

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden die damals vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe für unzulässig erklärt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe sollen ausnahmsweise zugelassen werden, damit sich in dem innenstadtnahen Wohngebiet u.a. kleine Betriebe, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, Büros (z.B. Steuerberater, Rechtsanwaltskanzlei, Versicherungsbüro, etc.) oder andere Dienstleister ansiedeln können. Diese Nutzungen sind aufgrund der kleinteiligen Strukturen räumlich begrenzt und lösen damit auch keinen erheblich störenden Verkehr im Gebiet aus. Weitere Ausnahmen werden gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden explizit ausgeschlossen, da diese Nutzungen mehr Verkehr erzeugen, der aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung den Anliegern nicht zugemutet werden soll. Aus Gründen der Wohnruhe soll daher auch von der Ausweisung eines „Mischgebietes“ abgesehen werden.

### Ehemalige Festsetzungen der als Kerngebiet festgesetzten Bereiche:

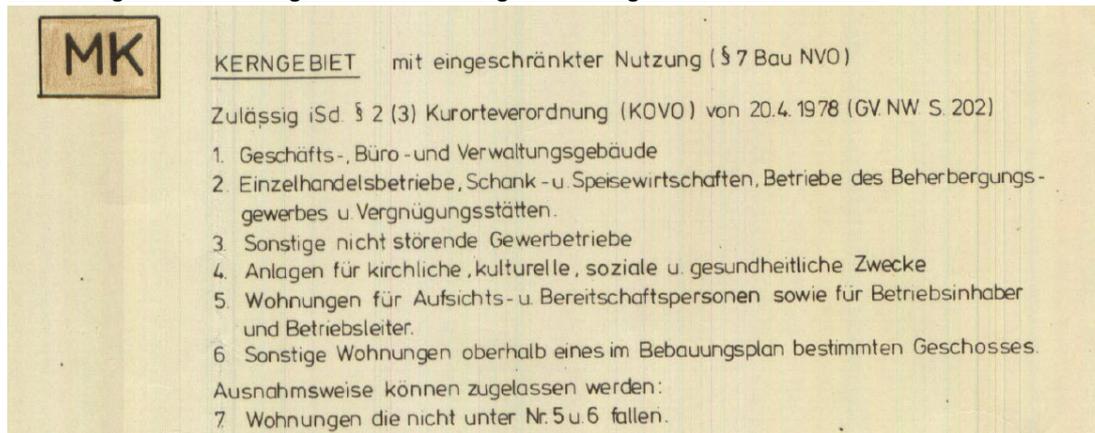


Abbildung 6: Auszug aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 zur Art der Nutzung im MK, entsprechend der BauNVO vom 15.09.1977 (STADT BRILON 1987: www)

### Neue Festsetzungen der als Mischgebiet festgesetzten Bereiche:

Die Bebauung entlang der Derkere Straße wird im Bebauungsplan als „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen und dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören.

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauGB in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauGB in den übrigen Teilen des Gebiets.

Im Mischgebiet sind normalerweise Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies wird mit Rücksicht auf das ausgewiesene Kurgelbiet gemäß § 1 (5) BauNVO auf nur „nicht störende“ Betriebe herabgestuft.

Mit der Änderung der Gebietstypik erfolgt die planungsrechtliche Anpassung an die Realität. Ein klassisches Kerngebiet ist durch zentrale Funktionen mit vielfältigen Nutzungen und Angeboten für Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung geprägt und bedient damit auch einen entsprechend größeren Einzugsbereich. Sie dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine Entwicklung hin zu einem Kerngebiet ist langfristig nicht mehr zu erwarten. Zudem ist es Ziel der Stadt Brilon, den Einzelhandel zentral und kompakt in der Kernstadt, im Bereich der Bahnhofstraße und des Marktes anzusiedeln und damit die Innenstadt zu stärken. Gleichwohl ist durch den mittelbaren Bezug zur Innenstadt innerhalb der Derkere Straße weiterhin von einer Durchmischung auszugehen, welche der Zielfunktion eines erweiterten Geschäftsbereiches entspricht. Mit der Neuweisung stehen im Bereich

der Derkere Straße nun das Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, qualitativ und quantitativ gleichberechtigt nebeneinander. Grundsätzlich ist das Wohnen keine ein Kerngebiet prägende Nutzung und lediglich untergeordnet zulässig. Abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sind damit nun Wohnungen auch grundsätzlich zulässig. Nunmehr ist die Wahl des Gebietstypus sowohl entsprechend des tatsächlichen, als auch gemäß des gewollten Nutzungsspektrums, ausgerichtet.

Zum Schutz der dort Wohnenden und des Kurgebietes, besteht innerhalb der neuen Gebietstypik eine Beschränkung auf Betriebe, die nicht stören. Störungen und Belästigungen sind somit nicht zulässig, wenn sich diese auf die Nachtruhe sowie Sonn- und Feiertage erstrecken. Gänzlich ausgeschlossen werden können Störungen jedoch auch innerhalb dieser Zeiträume nicht, da die vielfältigen Nutzungen in der Kernstadt und sonstige innenstadtrelevante Feste (u.a. verkaufsoffene Sonntage, Musiksommer, Kirmes) auch auf die weiteren Bereiche ausstrahlen und der dazugehörige An- und Abfahrverkehr unter Anderem entlang der Derkere Straße erfolgt.

Ein kleiner Teilbereich zwischen der Derkere Straße, der Krummestraße und der Niederen Mauer ist bisher als WA festgesetzt. Hierüber abgedeckt sind zwei Wohngebäude und das alte Tagelöhnerhaus. Dieser Teilbereich liegt bereits heute mittig zwischen drei Straßenzügen. Die Verbindungsfunktion der Derkere Straße zur Innenstadt, die Frequentierung der Stellplatzanlage und der Verkehr, u.a. zu den sozialen Einrichtungen östlich der Niederen Mauer, als auch die südlich angrenzende Gaststätte mit Restaurant bilden keine Umgebung eines klassischen WA. Gerade an diesem zentral gelegenen Standort wäre die Ansiedlung eines Handwerksbetriebes, Dienstleisters oder Gewerbebetriebes städtebaulich geeignet und gemäß dem Nutzungskonzept Briloner Innenstadt explizit erwünscht (vgl. SSR 2022: 28-30). Aus diesem Grunde wird hier das WA zugunsten der Festsetzung eines MI geändert.

#### Änderung der öffentlichen Grünfläche in öffentliche Verkehrsfläche

Diese Fläche wird den aktuellen Gegebenheiten angepasst und größtenteils als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung öffentliche Stellplatzanlage) festgesetzt. Die Parzelle 471 ist nicht im Eigentum der Stadt und wird daher als Mischgebiet festgesetzt.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO begrenzt durch Festsetzung der:

- maximalen Grundflächenzahl (GRZ),
- maximalen absoluten Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen)

Ziel ist die Ermöglichung einer angemessenen und verträglichen Nachverdichtung unter Rücksichtnahme auf die Bestandsbebauung und damit die Erhaltung des Stadtbildes.

#### Grundflächenzahl innerhalb des WA

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 80 beinhaltet als einzige Festsetzung zum Maß der Bebauung eine GRZ: Innerhalb des WA mit 0,4 und innerhalb des MK mit 1,0. Diese Verhältniszahl gibt an, dass bei einer GRZ von 0,4 ein Grundstück zu 40 % überbaut werden darf. Gleichwohl wird bereits im Bestand auf der Hälfte aller Grundstücke diese Maßeinheit teils deutlich überschritten. Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude, vor

der Aufstellung des Bebauungsplans, existierte eine Bauregelung in dem Maße noch nicht, die eine Einschränkung der Grundfläche vorsah. Überwiegend handelt es sich um Gebäude, die das Wohnen und den damaligen landwirtschaftlichen Betrieb vereinten und aus ihrer Funktion heraus deutlich mehr versiegelte Fläche für das Gebäude und auch Abstellflächen benötigten. Aus diesem Grund wird der durch § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebene Orientierungswert von 0,4 auf 0,5 erhöht. Neubauten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes müssen zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse diese Obergrenze einhalten.

Aufgrund der Kombination von Grundflächenzahl und maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen kann auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen verzichtet werden.

#### Grundflächenzahl innerhalb des MI

In der Planzeichnung wird für die als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiche eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Hierdurch und durch die festgesetzten Baugrenzen wird einerseits eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet und andererseits der Erhalt rückwärtiger Freiflächen unterstützt.

Aufgrund der Kombination von Grundflächenzahl und maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen kann auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen verzichtet werden.

#### Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) innerhalb der WA

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird entsprechend § 16 und 18 (1) BauNVO durch die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen begrenzt, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern. Analog zu den bereits bestehenden Baukörpern sollen maximale Traufhöhen von 7,50 m und maximale Firsthöhen (oberster Gebäudeabschluss) von 12,00 m festgesetzt werden. Der untere Bezugspunkt für diese Höhen ist der in der Planzeichnung dem Hauptbaukörper jeweils nächstgelegene Höhenbezugspunkt, angegeben in Höhe über NHN im DHHN2016. Die Punkte sind gebildet aus der mittleren Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche des jeweiligen (Bau-) Grundstückes. Vorausschauend wurden bei größeren Grundstücken durch vorgeschlagene Grundstücksgrenzen fiktive Teilgrundstücke gebildet und diesbezüglich zusätzliche Bezugspunkte festgesetzt. Um bspw. bei Eckgrundstücken dauerhaft eine eindeutige Zuordnung zu gewährleisten und um möglichen mit der Zeit vorliegenden Höhenabweichungen, bspw. aufgrund von Erneuerungen des Fahrbahnbelages, entgegenzuwirken, werden die Bezugspunkte in der Planzeichnung zugeordnet und festgesetzt. Zur Lesbarkeit wurden die Punkte in die Grundstücksflächen versetzt. Sollten aufgrund von Grundstücksteilungen oder Zusammenlegungen bei einem Bauvorhaben mehrere Bezugspunkte in gleichem Abstand zu einem Vorhaben festgesetzt sein, so ist der mittlere Wert zwischen diesen Punkten als unterer Bezugspunkt anzuwenden.

Als oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Wand und Dachhaut des Gebäudes festgelegt.

Gemäß §16 (6) BauNVO sind technische Aufbauten, z.B. Kamine, Lüftungs- oder Heizungsanlagen von der Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

#### Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) innerhalb der MI

Analog zu den bereits bestehenden Baukörpern in der Derkere Straße sollen innerhalb des Mischgebietes maximal zulässige Traufhöhen von 8,50 m und Firsthöhen (oberster Gebäudeabschluss) von 13,00 m über der bestehenden Fahrbahn festgesetzt werden. Gemäß § 18 (1) BauNVO sind die Bezugshöhen zu bestimmen. Bezugshöhe für die

Gebäudehöhen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte. Diese sind äquivalent zu der Vorgehensweise in den WA anzuwenden. Nähere Erläuterungen sind den Ausführungen zu der ‚Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) innerhalb der WA‘ zu entnehmen.

Gemäß §16 (6) BauNVO sind technische Aufbauten, z.B. Kamine, Lüftungs- oder Heizungsanlagen von der Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

Über die gewählten Festsetzungen wird eine einheitliche Höhenstaffelung der Baukörper erreicht, sodass ein harmonisches und in die Umgebung angepasstes Gesamtbild erzeugt wird. Die Festsetzungen sollen die ortsübliche Bauweise und ein harmonisches Einfügen neuer Baukörper in den Bestand unterstützen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Sowohl in den als WA, als auch in den als MI festgesetzten Bereichen wird festgesetzt, dass maximal drei Vollgeschosse zulässig sind. Hierdurch soll einerseits dem Bedarf an Wohneinheiten in zentraler Lage Rechnung getragen werden und andererseits die ortsübliche Bauweise aufgenommen werden.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen**

Der bisherige Bebauungsplan definiert grundsätzlich keinen Rahmen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche, da sich diese nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügen muss. Auch fehlt es dem Bebauungsplan an übrigen Bestimmungen zur Bauweise. Aus städtebaulichen Gründen werden nunmehr folgende Festsetzungen vorgenommen:

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO definiert. Im Bereich Kattenhagen wird die Baugrenze auf der westlichen Straßenseite um 3 m von der Verkehrsfläche abgesetzt, damit aufgrund der beengten Straßensituation noch eine ausreichende Belichtung der gegenüberliegenden Gebäude gewährleistet wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den drei größeren Teilbereichen, für die ein freizuhaltender rückwärtiger Bereich definiert ist, grundsätzlich auf eine Tiefe von 20 m begrenzt. Abweichungen von diesem Zielwert finden insofern Eingang in die Ausgestaltung dieser Bereiche, dass bestehende Baukörper bis zu einem mit dem Entwicklungs- bzw. Erhaltungsziel vereinbaren Maß berücksichtigt werden. Baukörper, welche in die freizuhaltenden Bereiche hinein reichen, unterliegen dem Bestandsschutz. Auf diese Weise ist immer noch ein sehr großzügiger überbaubarer Bereich entlang der Straßen definiert, der aber gleichzeitig einen Schutz der freien Garten- und Ruhebereiche gewährleistet.

#### Baugrenze

Entlang aller übrigen Straßenzüge wird eine Baugrenze festgesetzt. Bei einer Baugrenze dürfen Baukörper dahinter zurückliegen, diese aber nicht überschreiten. Obgleich alle Gebäude im Kattenhagen auch ausnahmslos auf der Grundstücksgrenze errichtet worden sind, ist aufgrund des beengten Straßenzuges bei Neubauvorhaben eine zwingend einzuhaltende Baulinie aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Aufgrund der geringen Grundstückstiefen ist ein starker Rücksprung nicht zu erwarten. Rücksprünge in geringem Maße wären sogar hinsichtlich des beengten Raumes begrüßenswert. Aus diesem Grund weicht die Baugrenze im Kattenhagen im Bereich

des Flurstückes 242 (Gebäude Südstraße 17) geringfügig von der Straßenverkehrsfläche zurück.

Im Bereich der Niederen Mauer ist keine einheitliche Bauflucht erkennbar und auch dieser Straßenzug ist in Teilen beengt. Es besteht daher kein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer Baulinie.

Auch bei der Baugrenze kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Werden beispielsweise aufgrund hoher Sockel Treppenstufen vor dem Eingang benötigt, ist hiervon unter Rücksichtnahme auf die Fußwegbreiten und nach Einholung des Einvernehmens der Stadt Brilon die Erteilung einer Befreiung möglich.

#### Baulinie

In der Südstraße sind beidseitig ausnahmslos alle Gebäude direkt auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet worden. Dies trifft etwa auch auf die östliche Bebauung am Kattenhagen, die nördliche Bebauung der Niedere Straße und auch die Bebauung in der Derkere Straße zu. Diese so historisch gewachsene Situation prägt die heutigen Straßenbilder maßgeblich. Insbesondere in der Südstraße mit der besonderen Baugestalt und dem breiten und damit gut einsehbaren Straßenzug ist die Erhaltung dieses Straßenbildes und der straßenseitigen Raumbegrenzung von Bedeutung. Es ist das Ziel, dass sich Neubauvorhaben in dieses weitestgehend harmonische Straßenbild hinsichtlich der Positionierung der Baukörper einfügen müssen. Gleiches gilt für die Gebäude an der Derkere Straße, wobei für die Flurstücke 203 und 549 keine Baulinie festgesetzt wird. Aufgrund des Gebäuderücksprungs und des erhaltenswerten Baumbestandes ist in diesem Bereich eine großzügige Raumsituation entstanden und eine Baugrenze daher ausreichend. Von dieser Ausnahme abgesehen sieht die Planzeichnung in den Bereichen der beiden Straßen eine straßenseitig vordere Baulinie vor.

In der Südstraße werden teilweise seitliche Baulinien festgesetzt, um die bisher vorhandene Grenzständigkeit von Gebäuden weiterhin zu erhalten. Dies betrifft die Einmündungsbereiche der Straße Kattenhagen und der Krummestraße und dient dem Erhalt des vorhandenen Ortsbildes. Auf dieser Linie muss gebaut werden. Bedingt durch nicht vorhersehbare zukünftige Grundstücksteilungen sind entlang der gesamten Straße Baulinien festgesetzt. So wird den Eigentümern bei Bauvorhaben einerseits die Pflicht auferlegt, mit dem Gebäude weiterhin eine Raumkante auszubilden, andererseits ist die Möglichkeit gegeben das Gebäude entlang dieser Linie weitestgehend frei zu platzieren. Eine enge Umfahrung und Begrenzung durch seitliche Baulinien entsprechend der vorhandenen Baukörper würde die Entwicklungsmöglichkeiten zu sehr einschränken.

Gemäß § 23 (2) BauNVO werden folgende Ausnahmen zugelassen: Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Sollte eine entsprechende Untergliederung des Gebäudes zur Wahrung des Eindruckes von Einzelhäusern in Anlehnung an das historische Stadtbild notwendig sein, kann eine großzügigere Handhabung erfolgen. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Hauptbaukörper mit einer übergeordneten Gewichtung an der Baulinie ausgerichtet wird. Darüber hinaus sind Nebenanlagen, wie zum Beispiel Garagen, von der Einhaltung der Baulinie ausgenommen (siehe hierzu auch die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen). Werden aufgrund hoher Sockel Treppenstufen vor dem Eingang benötigt, ist hiervon unter Rücksichtnahme auf die Fußwegbreiten und nach Einholung des Einvernehmens der Stadt Brilon die Erteilung einer Befreiung möglich.

### Bauweise

Die Besonderheit in historischen Stadtkernen liegt in einer sich häufig nicht in die Definition der offenen oder der geschlossenen Bauweise einfügenden Anordnung der Baukörper. Auch in dem vorliegenden Plangebiet wurden zum Teil Gebäude ohne Grenzabstand, mit einem sehr geringen Grenzabstand (Ausbildung einer Traufgasse) oder mit normalem Grenzabstand errichtet. Die Baunutzungsverordnung sieht neben der offenen Bauweise (mit einem üblichen Grenzabstand von mind. 3 m), der geschlossenen Bauweise (ohne Grenzabstand) auch eine abweichende Bauweise vor. Bei der abweichenden Bauweise gibt es mehrere anerkannte Typen. Hierzu zählen unter anderem die Traufgassenbebauung und die halboffene Bauweise. Auch diese Subtypen werden der örtlichen Bebauung nicht vollends gerecht. Im Plangebiet liegen teilweise deutliche Abweichungen zu dem für eine Traufgassenbebauung üblichen Grenzabstand zwischen 0,3 m und 1,0 m vor. Aus diesem Grund kommt auch die halboffene Bauweise nicht infrage, um diese historischen Strukturen aufzunehmen.

In Anlehnung an die beiden genannten Subtypen wird deshalb folgendes festgesetzt: Gebäude, welche eine straßenseitige Länge von weniger als 15,0 m aufweisen, können im Rahmen der abweichenden Bauweise einseitig an der jeweils östlichen oder nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand oder mit einem Grenzabstand von weniger als 3,0 m errichtet werden. Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB können in diesem Zuge die Tiefen der Abstandsflächen unterschritten werden. Für Gebäude ab einer Länge von 15,0 m, gemessen an der angrenzenden Verkehrsfläche, gilt die offene Bauweise, um eine bedrängende Wirkung zu vermeiden. Bei Eckgrundstücken werden, wenn die Straßenverkehrsfläche in einem Winkel von unter 130° abknickt, die jeweiligen Seiten einzeln zur Beurteilung dieses Kriteriums herangezogen. Der Wert von 15,0 m zur Unterscheidung der anzuwendenden Bauweise leitet sich aus der bestehenden Baustruktur ab.

In dem gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen würden der historischen kleingliedrigen Gebietsstruktur und ihrer heterogenen Ausgestaltung widersprechen und das verfolgte Ziel Nr. 4 (s. Kap. 5) konterkarieren.

### Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um die rückwärtigen Gartenbereich vor Versiegelung und Verkehrslärm zu schützen wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig sind. Ausnahmen können für Tiefgaragen zugelassen werden, sofern diese im rückwärtigen Bereich auf den Dachflächen begrünt werden und nicht aus dem Gelände herausragen.

### Straßenverkehrsflächen

Mit der Krummestraße und der Straße Kattenhagen verlaufen zwei öffentliche Verkehrsflächen durch das Plangebiet, die gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Ein Teilbereich der Krummestraße, zwischen der Bäckerei und der Straße Niedere Mauer, ist aufgrund der beengten Situation nur für den Fußgängerverkehr freigegeben. Dieser Bereich wird als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt und für den Anliegerverkehr freigegeben. Ein Teilbereich des Flurstücks 556 wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Straße Kattenhagen wird ebenfalls ein Teilbereich des Flurstückes 242 gemäß seiner derzeitigen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Parkplatz zwischen der Krummestraße und der Niederen Mauer wird als „öffentliche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Stellplatz“ festgesetzt.

#### 7.4 Grünflächen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zwischen dem öffentlichen Parkplatz an der Krummestraße und der östlich angrenzenden Wohnbebauung wird gemäß dem Bestand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient der Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen.

In der Derkere Straße hat sich nördlich des Einmündungsbereiches der Krummestraße eine durch den Baumbestand geprägte Raumsituation entwickelt. Der Bebauungsplan setzt nunmehr den Erhalt zweier Bäume im Bereich der städtischen Parzelle fest. Zwischenzeitlich haben sich bereits drei Linden dort entwickelt, die in einem guten bis sehr guten Erhaltungszustand sind. Aufgrund ihrer charakteristischen Prägung des Straßenzuges und des denkmalwerten Gebäudes, wird nunmehr die Erhaltung der beiden größeren Bäume entsprechend § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Sollten die Bäume alters- oder krankheitsbedingt abgängig sein, so ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.



Abbildungen 7 & 8: Erhaltenswerte Linden an der Derkere Straße (STADT BRILON 2018: n. v.)

#### 7.5 Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Brilon. Diese Satzung trifft verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Baukörpern und Bauelementen, um das historische Stadtbild zu erhalten. Einige dieser Vorgaben werden in das Regime des vorliegenden Bebauungsplanes überführt und als Gestaltungsvorschrift gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB festgesetzt, um unabhängig von dem Regelungsgehalt der Gestaltungssatzung langfristig einen Rahmen der stadtgestalterischen Entwicklung zu sichern. Bestehende Baukörper und Bauelemente unterliegen dem Bestandsschutz. Bei Neubauten sind die folgenden Vorschriften zu beachten:

##### Baukörper

Die Abmessungen der Baukörper sind aus der gegebenen historischen Parzellenstruktur zu entwickeln. Sollen zur Errichtung eines Gebäudes mehrere Grundstücke vereinigt werden, so ist der Bau so zu gestalten, dass der Eindruck von Einzelhäusern im ursprünglichen Parzellenrhythmus gewahrt bleibt. Zur Festlegung der einzelnen Parzellenbreiten ist im Zweifelsfall die Katasterkarte der Stadt Brilon von 1829/31 mit den dargestellten Urparzellen heranzuziehen (s. Anlage Katasterkarte

1829/31). Soweit im Einzelfall Baukörper aufgrund ihrer besonderen Bestimmung die Abmessungen nicht einhalten können, sind sie durch geeignete gestalterische Maßnahmen vertikal zu gliedern. (vgl. STADT BRILON 2007: 6)

#### Fassadenmaterial

Fassaden sind mit hellem Putz, dunkelgrauem bis schwarzem Naturschiefer oder schwarz-weißem Fachwerk zu versehen. Die Fassaden sind dabei farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne dem historischen Charakter des Gebäudes und seiner Umgebung entsprechen. Es sind nur solche Fassadenanstriche zulässig, die eine matte Oberfläche erzeugen. Schieferimitationen können zugelassen werden, wenn sie in ihrer optischen Wirkung mit Naturschiefer vergleichbar sind. (vgl. STADT BRILON 2007: 7)

#### Vorbauten

Straßenseitig sind Balkone, Vor- und Kragdächer oder sonstige Gestaltungselemente, die das flächige Erscheinungsbild von Fassaden auflösen, nicht zulässig. (ebd.)

#### Dachform

Es sind ausschließlich die für die Briloner Innenstadt charakteristischen Dachformen des steil geneigten Sattel- oder Krüppelwalmdaches (SD und KWD) mit einer Dachneigung von 40-55° zulässig. Diese Vorgabe dient zur Vermittlung der Ansprüche auskömmlicher Nutzungsmöglichkeiten solarer Strahlungsenergie und der Wahrung des charakteristischen Erscheinungsbildes. Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Dachformen zugelassen werden, wenn diese Gebäudeteile von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können. Garagen sind von dieser Vorgabe generell ausgenommen. Dachüberstände müssen an der Giebelseite 10-20cm und an der Traufseite 20-40cm betragen. Die Ausbildung von Ortgang und Traufe hat sich der umgebenden historischen Bebauung anzupassen. (vgl. STADT BRILON 2007: 8)

#### Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind in dunkelgrau bis schwarz auszuführen. Gleichwohl in der Südstraße Gebäude mit roten Dachziegeln eingedeckt wurden, sind diese als Ausnahme zu betrachten. Aus stadtgestalterischer Sicht sind bei Neubauten gemäß dem historischen Stadtbild dunkle Dacheindeckungen zu wählen. (ebd.)

#### Gauben

Gauben sind nur als Einzelgauben mit senkrechten Seitenwänden bis zu 3 m Breite in Form von Dachhäuschen mit Walm- oder Satteldach oder SchlepPGAuben zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten in Traufrichtung darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Dachende (Ortgang) zur Gaube muss mindestens 1,50 m betragen, der Abstand untereinander mindestens 1,00 m. Die Dächer der Gauben sind im gleichen Material wie das Hauptdach zu decken. Dachflächenfenster sind nur an der straßenabgewandten Dachseite statthaft. (ebd.)

#### Anlagen zur Nutzung solarer Energie

Technische Dachaufbauten zur Nutzung solarer Energie sind zulässig, sofern sie in dunkelgrauem, bis schwarzem Material und ohne sichtbare Musterungen ausgestaltet sind. Die Zellen sind ohne Aufständigung und ohne glänzende Schienen zu montieren. Technisch-, bzw. konstruktionsbedingte Abstände parallel zur Dachhaut sind zulässig. Die Anordnung der einzelnen Elemente auf der Dachfläche hat systematisch und gleichmäßig zu erfolgen.

## **8 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorgaben des BauGB und den Bestimmungen des Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes NRW (UVPG NRW) nicht erforderlich. Ebenso ist ein Umweltbericht gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich. Mit der vorliegenden Planung werden keine Maßnahmen vorbereitet, welche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung entfällt bei Planvorhaben nach § 13 a BauGB gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB generell. Die Umweltbelange sind jedoch abwägend zu berücksichtigen. In dieser Begründung erfolgt eine Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter.

### **8.1 Methodik**

Die Darstellung der Schutzgüter erfolgt im Rahmen einer verbal-argumentativen Bewertung (VAB). Basierend auf den ermittelten umweltrelevanten Daten findet im Sinne der Abwägung eine Berücksichtigung der Schutzgüter statt. Zur Bestandserhebung erfolgten Ortsbegehungen und die Auswertung von vorliegenden und in Fachportalen verfügbaren Daten und Karten.

Gutachterliche Erhebungen haben nicht stattgefunden. Es erfolgte bspw. keine allgemeine Kartierung der Flora und Fauna, sondern eine Potentialabschätzung unter Beachtung des Messtischblattes. Aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Kernbereich, aufgrund der vorliegenden Siedlungsstruktur und aufgrund des Erhaltungszieles der Planung, wird diese Methode als ausreichend erachtet.

### **8.2 Bestandsaufnahme und Beschreibung der Auswirkungen der Planungen**

Das Plangebiet liegt zentral und zentrumsnah innerhalb der Briloner Kernstadt. Der Bereich ist grundsätzlich vollständig aufgesiedelt und unterliegt einem entsprechen hohen Grad der Bodenversiegelung. Aufgrund der Lage innerhalb des Kerns, welcher in der Historie von der Stadtmauer umgebenen war, ist der Bereich mit historischen Gebäuden durchsetzt. Mit der Derkere Straße und der Südstraße sowie dem Stellplatz an der Krumme Straße ist der südliche Stadtbereich gut frequentiert.

Die Fläche fällt topographisch von Westen nach Osten hin um etwa 20 m ab. Sowohl auf den privaten, als auch auf den öffentlichen Flächen liegen Grünstrukturen vor. Dies äußert sich in den privaten Bereichen vor allem durch Hausgärten und Solitärgehölze. Der Parkplatz Krummestraße ist durch eine ihn umgebende Baumgruppe geprägt.

#### Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet wurden keine aus naturschutzfachlicher Sicht als zwingend erhaltens- oder schützenswert einzustufenden Pflanzenstrukturen angetroffen. Auf den öffentlichen und privaten Flächen vorhandene Baum- und Strauchstrukturen werden durch die Neuaufstellung nicht tangiert. Zwei stadtgestalterisch besonders erhaltenswerte Bäume werden über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Da planungsrechtlich Bebauungsmöglichkeiten insbesondere in den hinteren Grundstücksbereichen zurückgenommen werden, werden die bestehenden Grünstrukturen gefördert.

Gemäß dem Messtischblatt 4617 ist in dem maßgebenden Quadranten für die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen Kleingehölze, Gärten, Gebäude und Höhlenbäume mit 9 Fledermausarten und 25 planungsrelevanten Vogelarten zu rechnen. Die Lebensräume dienen dabei als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie als Nahrungshabitat. (vgl. LANUV NRW o. J. (b): www)

Zum Schutz planungsrelevanter Arten sowie der Artenvielfalt werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes, müssen zum Schutz von Brutvögeln außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Es ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- Zum Schutz von Tieren und Pflanzen wildlebender Arten sind Lichtimmissionen zu Vermeiden. Insbesondere sind gemäß § 41a BNatSchG nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu vermeiden. Beleuchtungen sollten nur eingesetzt werden, wo und nur so lange sie benötigt werden. Die Beleuchtung sollte dabei ausschließlich „von oben“ und unter Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln erfolgen.

#### Fläche

Durch die Einführung des Schutzgutes Fläche soll eine etwaige Flächeninanspruchnahme konkreter hinterfragt werden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Das Plangebiet ist bereits im Ist-Zustand überwiegend versiegelt. Durch die Rücknahme von überbaubaren Grundstücksflächen in den hinteren Grundstücksbereichen, durch die zurückgesetzte Baugrenze in der Straße Kattenhagen und durch die Verringerung der GRZ im Bereich des MI wird sogar der höchstmögliche Grad der Versiegelung herabgesetzt.

#### Boden

Gemäß der Bodenkarte von NRW liegt im Plangebiet Pseudogley-Braunerde vor, dabei handelt es sich um einen fruchtbaren Bodentyp mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion (vgl. GD NRW o. J.: www). Durch die weitestgehende Versiegelung ist es bereits jetzt zu einer Verfremdung der natürlichen Bodeneigenschaften gekommen. Es sind derzeit keine Hinweise auf Altablagerungen und Altstandorte bekannt (vgl. HSK 2023: n. v.). Durch die vorliegende neue Planung wird der höchstmögliche Grad der Bodenversiegelung herabgesetzt.

#### Wasser

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und Straßen weitestgehend versiegelt. Das Bebauungsplangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet (vgl. HSK o. J.: www). Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte des Landes NRW, ist für das Plangebiet nicht von einer übermäßigen Gefährdungslage auszugehen. Beachtenswerte Fließgeschwindigkeiten sind nicht vermerkt. Punktuell können geringfügige Wasseransammlungen entstehen. Die Entsprechenden Bereiche sind in den Abbildungen 9 und 10 dargestellt.



Abbildung 9: Betroffenheit bei einem extremen Regenereignis (GDI 2023: www)



Abbildung 10: Betroffenheit bei einem seltenen Regenereignis (GDI 2023: www)

### Luft/Klima

Das Plangebiet ist gemäß der Klimatopkarte des LANUVs dem Stadtrandklima zuzuordnen. Die thermische Situation wird insgesamt als günstig eingestuft. (vgl. LANUV NRW 2023: www)

Grundsätzlich sind Kaltluftströme in besiedelte Gebiete insbesondere bei austauscharmen / windstillen Warmwetterlagen von Bedeutung. Etwaige Luftströmungen werden bereits im Ist-Zustand durch die vorherrschende Bebauung gebremst und verwirbelt. Aufgrund der bereits nur sehr kleinteilig vorhandenen Grünflächen und dem durch Bebauung und Verkehrsflächen überwiegend versiegelten Planbereich, sind keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der thermischen Gesamtsituation zu erwarten. Auch bei einer weiteren Baulückenschließung, welche bereits jetzt planungsrechtlich zulässig ist, würde die Situation nicht wesentlich verändert, zumal die festgesetzten nicht bebaubaren Grundstücksflächen zuträglich für das Mikroklima sind und das Aufheizen des Gebietes mindern.

Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt bereits im Ist-Zustand einer Vorbelastung durch den umgebenden Straßenverkehr und die umliegende Siedlungsnutzung (z.B. Heizungsemissionen).

#### Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Zwischen den zuvor beschriebenen Schutzgütern bestehen komplexe Wechselwirkungen. Da das Plangebiet bereits einer intensiven baulichen Nutzung unterliegt, rufen die Planvorhaben lediglich marginale Änderungen für die Schutzgüter hervor. Es sind deshalb keine direkten und auch keine aus Wechselwirkungen resultierenden erheblichen negativen Auswirkungen erwartbar.

#### Orts- und Landschaftsbild

Das direkte Umfeld ist durch weitestgehend verdichtete Wohnstrukturen unterschiedlichster Kubatur und Baudenkmäler, wie vor allem das Derkere Tor geprägt. Die historischen Gebäude- und Strukturen sind in besonderem Umfang im Bereich der Südstraße prägend und identitätsstiftend. Wichtige Elemente befinden sich darüber hinaus im Plangebiet im Bereich der Krummestraße in Form eines kleinen Platzes mit Brunnen und einer Bronzefigur sowie eines Platzes an der Derkere Straße und dortiger Gehölze. In der Nähe des Plangebietes befindet sich die Briloner Propsteikirche, welche nicht nur Landmarke, sondern auch Wahrzeichen der Stadt Brilon ist und zu der ausgeprägte Sichtbeziehungen bestehen.

#### Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist größtenteils baulich genutzt und durch entsprechende Strukturen geprägt. Diese Ökosysteme erfüllen Nischenfunktionen, insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten. Die Gebäude und zugehörigen Grünstrukturen dienen sowohl als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, als auch als Nahrungshabitat und wirken somit unterstützend für die Biodiversität.

#### Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in einem engen räumlichen Bezug zu einem Natura 2000-Gebiet. Einzelne Teilflächen des FFH-Gebietes „Kalkkuppen bei Brilon“ (Kennung: DE-4617-303) umgeben die Briloner Kernstadt und befinden sich in einer Entfernung von mindestens 900m zum Plangebiet (vgl. LANUV NRW o. J. (a): www). In einer Distanz von mindestens 2000m befinden sich einzelne Teilbereiche des im Meldeverfahren befindlichen Vogelschutzgebietes Diemel- und Hoppecketal mit Wäldern bei Brilon und Marsberg (Kennung: DE-4517-401) (vgl. BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2023: www).

#### Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Das Gebiet ist durch Wohnnutzungen und durch Betriebe geprägt worden, die einen erweiterten Einzugsbereich bedienen (z.B. Arztpraxis und Bäckerei), grundsätzlich aber innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind. Auch heute noch ist das Gebiet durch entsprechende Nutzungen geprägt und erfüllt wichtige Funktionen, vor allem hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die Bäckerei Schladoth befindet sich gemäß Genehmigungslage seit 1930 an diesem Standort und ist somit historisch mit diesem Standort verbunden. Durch den üblichen Betriebsablauf, durch Anliefer- und Kundenverkehr und die Backstube besteht bzgl. Lärm und Staub eine mögliche Vorbelastung. Maßgeblich ist hier aber, dass trotz der durch die Betriebe erzeugten Verkehre keine „Gebietsunruhe“ entsteht. Auch der Stellplatz zwischen den Krummestraße und der Niederen Mauer ist seit Jahrzehnten an

dem Standort vorhanden. Aufgrund der geringen Fahrzeugwechsel zur Tageszeit und einer geringen Nutzungsintensität in den nächtlichen Ruhezeiten (s. Kap. 5), handelt es sich hierbei ebenso um eine historisch gewachsene Situation, welche das Wohnen nicht wesentlich stört.

Neben diesen betriebsbedingten Belastungen, entstehen bspw. während der Bauzeit eines Gebäudes, z.B. durch den Einsatz von Baumaschinen und den Schwerlastverkehr Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub für die Bewohner der angrenzenden Wohngebäude. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär während der Bauphase zu erwarten. Darüber hinaus handelt es sich wenige zu erwartende Bauvorhaben, da das Gebiet weitestgehend bebaut ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des anerkannten Kurggebietes Brilon und erfüllt somit auch eine Funktion als Erholungsraum. Diesbezüglich ist Bereich der Kernstadt in der Vergangenheit auf eine entsprechende Funktionserfüllung bspw. durch Verkehrsberuhigungen und Betriebsverlagerungen hingearbeitet worden. (vgl. STADT BRILON 1984: n. v.)

#### Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kulturlandschaft KL 21. Die Ortslagen in dieser Kulturlandschaft sind sowohl, durch die ehemals in der Ortslage angesiedelten landwirtschaftlichen Strukturen, als auch durch den Bergbau und katholische Traditionen geprägt. Natürliche Ressourcen, welche forst- oder landwirtschaftlich genutzt werden sowie Bodenschätze, welche von materieller Bedeutung sind liegen in dem Plangebiet nicht vor.

Im Plangebiet selbst und in der direkten Umgebung sind mehrere Baudenkmäler vorhanden (vgl. Stadt Brilon 2022: n. v.). Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt (ebd.). Nachfolgend werden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes gelistet.

- Derkere Straße 26
- Niedere Straße 4
- Südstraße 13
- Südstraße 15
- Südstraße 19

Näheres zum Umgang mit denkmalwerten Gebäuden und Anlagen ist bei Anbau, Abriss oder Neubau mit der zuständigen Fachbehörde und dem LWL abzustimmen.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten oder kumulativen Auswirkungen führen (Wirkungsketten), welche zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Es konnten keine Indizien für eine wesentliche Beeinflussung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgüter, dem Menschen und der Kultur- und Sachgüter ermittelt werden.

### **8.3 Fazit möglicher Beeinträchtigungen / Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung**

Da das Gebiet bereits größtenteils einer baulichen Nutzung unterliegt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Ebenso werden keine Gebiete außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erheblich beeinflusst. Die vorliegende Planung ist als nicht anfällig gegenüber schweren Unfällen sowie Katastrophen einzustufen.

Aus diesen Gründen bestünde auch über die Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB hinaus keine Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist somit durch diese Bebauungsplanaufstellung grundsätzlich nicht gegeben.

Da der Bereich bisher nach § 34 BauGB sehr inhomogen bebaut werden kann, ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung hinsichtlich der Flächenentwicklung nicht sinnvoll möglich.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### Strom / Gas / Wasser / Abwasser / Müllentsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser und die Abwasserentsorgung sind in dem voll erschlossenen Gebiet durch die Versorgungsträger gesichert. Bei etwaigen Bauvorhaben auf bisher nicht bebauten Grundstücken ist die Erschließung durch den jeweiligen Vorhabenträger zu gewährleisten. Die Abfallentsorgung kann wie bisher über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden.

## **10 Bergbau**

Bergbauliche Aktivitäten sind für den Planbereich nicht bekannt. 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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **11 Denkmalpflege**

Im Plangebiet selbst und in der direkten Umgebung sind mehrere Baudenkmäler vorhanden. Diese sind im Kapitel 8.2 Unterpunkt Kulturgüter / sonstige Sachgüter gelistet. Bodendenkmale sind nicht bekannt und nicht erkennbar. Trotzdem kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden.

### **11.1 Baudenkmale**

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass vor Beginn jeder baulichen Maßnahme an denkmalgeschützten Gebäuden sowie bei Neubau, Umbau, Renovierung und Instandsetzung sowie beim Anbringen oder der Änderung von Werbeanlagen die Untere Denkmalbehörde und das Westfälische Amt für Denkmalpflege zu beteiligen sind.

### **11.2 Bodendenkmale**

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 LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93 750; Telefax 02761 / 93 7520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 DSchG NRW), 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. (§ 17 DSchG NRW). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **12 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln**

Den hier vorliegenden Unterlagen zufolge sind für das Plangebiet Bombenabwürfe bekannt. Eine Garantie, dass sich im Plangebiet keine Bombenblindgänger oder sonstige Kampfmittel befinden, kann 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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **13 Altlasten**

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) unverzüglich zu informieren. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **14 Geogene Belastungen**

Im Stadtgebiet von Brilon gibt es lokal großflächige natur- bzw. bergbaubedingt erhöhte geogene Schwermetallgehalte. Flächendeckende Erhebungen über die Belastungen liegen nicht vor. Auf das Merkblatt und die Handlungsempfehlungen des Hochsauerlandkreises für den Umgang mit schwermetallbelasteten Böden im Stadtgebiet Brilon wird an dieser Stelle hingewiesen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **15 Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen**

Entsprechend § 8 (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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **16 Schutz von Gebäuden bei Starkregenereignissen**

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Im Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **17 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen (Grundstücksankäufe und Verkäufe) sind nicht vorgesehen.

Der Bürgermeister  
Brilon, den

Dr. Bartsch

## Literatur

- BBSR – BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2021): Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021. In: Anlageband zum Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 57 vom 25. August 2021. Bundesanzeiger Verlag (Herausgeber). Online verfügbar unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/artikel/brp-hochwasserschutz/brp-hochwasserschutz-anlage-verordnung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/artikel/brp-hochwasserschutz/brp-hochwasserschutz-anlage-verordnung.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (zuletzt aufgerufen am 01.02.2024).
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2012a): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Zeichnerische Festlegung. Arnsberg. Online verfügbar unter: <https://www.bra.nrw.de/kommunalaufsicht-planung-verkehr/regionalrat-und-regionalentwicklung/regionalplan-arnsberg/raeumlicher-teilabschnitt-kreis-soest-und-hochsauerlandkreis/der-rechtswirksame-regionalplan> (Zuletzt aufgerufen am 04.01.2023).
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2012b): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Textliche Festlegung. Arnsberg. Online verfügbar unter: <https://www.bra.nrw.de/kommunalaufsicht-planung-verkehr/regionalrat-und-regionalentwicklung/regionalplan-arnsberg/raeumlicher-teilabschnitt-kreis-soest-und-hochsauerlandkreis/der-rechtswirksame-regionalplan> (Zuletzt aufgerufen am 01.02.2024).
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2023): Anhörungsverfahren zur Meldung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Diemel- und Hoppecketal mit Wäldern bei Brilon und Marsberg“ an die EU-Kommission. Arnsberg. Online verfügbar unter: <https://www.bra.nrw.de/umwelt-gesundheit-arbeitsschutz/umwelt/natur-und-landschaftsschutz-fischerei/anhoerungsverfahren-zur-meldung-des-europaeischen-vogelschutzgebietes-diemel-und-hoppecketal-mit> (Zuletzt aufgerufen am 08.02.2023).
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (o. J.): TIM-online 2.0. Köln. Online verfügbar unter: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> (Zuletzt aufgerufen am 17.02.2023).
- GDI - BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (2023): Geoportal.de. Starkregengefahrenhinweise NRW. Frankfurt am Main. Online verfügbar unter: [https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw) (Zuletzt aufgerufen am 03.02.2023).
- GD NRW - GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (o. J.): Bodenkarte von NRW 1:50000. Krefeld. Online verfügbar unter: [https://www.gd.nrw.de/pr\\_kd\\_bodenkarte-50000.php](https://www.gd.nrw.de/pr_kd_bodenkarte-50000.php) (Zuletzt aufgerufen am 06.02.2023).
- HSK - HOCHSAUERLANDKREIS (2008): Landschaftsplan Briloner Hochfläche. Meschede. Untere Landschaftsbehörde.
- HSK - HOCHSAUERLANDKREIS (2023): Altlastenkataster. Meschede. (Nicht veröffentlicht).
- HSK - HOCHSAUERLANDKREIS (o. J.): Darstellung der Wasserschutzgebiete im Hochsauerlandkreis. Meschede. Online verfügbar unter <https://www.hochsauerlandkreis.de/hochsauerlandkreis/buergerservice/umwelt/wasserwirtschaft/wasserschutzgebiete> (Zuletzt aufgerufen am 03.02.2023).
- LANUV NRW - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (o. J. (a)): Landschaftsinformationssystem NRW (@LINFOS). Recklinghausen. Online verfügbar unter: <https://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos> (Zuletzt aufgerufen am 06.02.2023).

- LANUV NRW - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (o. J. (b)): Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4617. Recklinghausen. Online verfügbar unter: [https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/46171?kl\\_gehoel=1&hoehlb=1&gaert=1&gebaeu=1](https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/46171?kl_gehoel=1&hoehlb=1&gaert=1&gebaeu=1) (Zuletzt aufgerufen am 07.02.2023).
- LANUV NRW - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2023): Klimaatlas NRW. Recklinghausen. Online verfügbar unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte> (Zuletzt aufgerufen am 08.02.2023).
- MWIDE NRW - MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALISIERUNG UND ENERGIE DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2020): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf. Online verfügbar unter: <https://landesplanung.nrw.de/system/files/media/document/file/20220915-lesefassung-lep.pdf> (Zuletzt aufgerufen am 01.02.2024).
- SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG – SSR (2022): Nutzungskonzept Briloner Innenstadt 2030. Dortmund. Online verfügbar unter: <https://www.o-sp.de/brilon/plan?L1=13&pid=64932> (Zuletzt aufgerufen am 04.01.2023).
- STADT BRILON (1984): Staatliche Anerkennung des Luftkurortes Brilon. Bericht über die Erfüllung der Auflagen und Bedingungen. Brilon. (Nicht veröffentlicht).
- STADT BRILON (1987): Bebauungsplan Nr. 80 „Kurgebiet“, Bereich zwischen „Derkere Str.“ - „Südstr.“ - „Niedere Mauer“. Brilon. Online verfügbar unter <https://www.o-sp.de/brilon/plan?L1=13&pid=12279> (Zuletzt aufgerufen am 03.02.2023).
- STADT BRILON (2007): Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Stadt Brilon vom 05.06.1991, mit Stand der 3. Änderung vom 17.08.2007. Brilon.
- STADT BRILON (2018): Fotobegehung Planbereich Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 80a „Kurgebiet“. Brilon. (Nicht veröffentlicht).
- STADT BRILON (2021): Umsetzungsstrategie des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Brilon. Brilon. Online verfügbar unter: <https://www.o-sp.de/brilon/plan?L1=13&pid=64929> (Zuletzt aufgerufen am 05.01.2023).
- STADT BRILON (2022): Denkmalliste der Stadt Brilon. Brilon. (Nicht veröffentlicht).
- STADT BRILON (2023): Entwurf zur 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes. (Nicht veröffentlicht).

