

# Begründung



## Stadt Brilon 3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 37 "Kurpark"

### Satzungsfassung



Übersichtskarte ohne Maßstab

--- Plangebietsgrenze  
..... Änderungsbereich

# Inhalt

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>1</b>  | <b>ÜBERBLICK</b>  | <b>3</b> |
| <b>2</b>  | <b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>   | <b>3</b> |
| <b>3</b>  | <b>VORGABEN DER BAULEITPLANUNG</b>  | <b>3</b> |
| <b>4</b>  | <b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG</b>                                  | <b>3</b> |
| <b>5</b>  | <b>ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>                                  | <b>4</b> |
| <b>6</b>  | <b>BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT,<br/>GEWÄSSERSCHUTZ</b>       | <b>5</b> |
| <b>7</b>  | <b>DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE</b>                                    | <b>6</b> |
| <b>8</b>  | <b>SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON<br/>KAMPFMITTELN</b> | <b>6</b> |
| <b>9</b>  | <b>ALTLASTEN</b>  | <b>6</b> |
| <b>10</b> | <b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>   | <b>6</b> |
| <b>11</b> | <b>BERGBAU</b>  | <b>7</b> |
| <b>12</b> | <b>BODENORDNUNG</b>   | <b>7</b> |

## **1 Überblick**

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt und 16 Ortslagen verteilen. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11. 05. 1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen und liegt in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Struktur. Die Stadt Brilon ist seit dem 07. 07. 2007 Kneipp-Kurort.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt Brilons und umfaßt im Wesentlichen den Kurpark und funktional dazugehörige Flächen.

Der Änderungsbereich liegt im Osten des Plangebietes, südlich des städtischen Krankenhauses.

## **3 Vorgaben der Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan ist seit dem 13. 11. 1973 rechtskräftig. In seiner ursprünglichen Fassung setzte er für den Änderungsbereich ein Sondergebiet fest, in dem Sanatorien, Kurheime und Kur-Appartement-Hotels zulässig sind.

Die Geschossigkeit war im Plangebiet auf zwingend 4 bis 5 festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen wurden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft am 07. 05. 2004) um Gebäude für gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Nebenanlagen erweitert.

In der gleichen Änderung wurde die Zahl der Vollgeschosse aus städtebaulichen Gründen von zwingend 4 bis 5 auf maximal 2 reduziert. Die Dachform wurde von einem vorgeschriebenen Flachdach zu einem Dach mit max. 25° Neigung geändert.

Für den Bereich ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 1,4 festgesetzt. Darüber hinaus ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

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

Der Stadt Brilon liegt ein Antrag eines Investors zur Errichtung eines Seniorenpflegeheimes mit ca. 80 Betten vor. Das beabsichtigte Bauvorhaben soll bei einer Länge von ca. 70 Metern vier Vollgeschosse erreichen. Die Überschreitung der bisher zulässigen zwei Geschosse begründet der Antragsteller damit, dass das Untergeschoss aufgrund der Hanglage nahezu zwangsweise als Vollgeschoss zu werten ist und ein solches Objekt in dieser städtebaulich günstigen Lage wirtschaftlich nicht rentabel als zweigeschossige Objekt erstellt und betrieben werden kann.

Die Bündelung von Einrichtungen des Gesundheitswesens im Umfeld des Krankenhauses ist seitens der Stadt jedoch gewünscht und städtebaulich sinnvoll. Daher soll dem Investor die Chance auf Realisierung eines wirtschaftlich tragfähigen Konzeptes gegeben werden.

In dieser 3.Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende Punkte geändert bzw. ergänzt werden:

### **4. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die max. Anzahl der Vollgeschosse soll von 2 auf max. 4 erhöht werden. Die ursprüngliche Festsetzung von 1973 von zwingend vier bis fünf Geschossen wurde in 2004 geändert, da durch eine derartig massive Bebauung eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild

befürchtet wurde. Nunmehr ist das Grundstück geteilt worden und es liegt ein konkretes Bauvorhaben vor. Im südlichen Bereich ist die Errichtung eines Seniorenpflegeheimes geplant. Aufgrund der Topographie wird das geplante Kellergeschoss bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss. Das vierte Vollgeschoss soll als Mansarddach ausgebildet werden. Diese Kubatur wird seitens der Stadt als für das Orts- und Landschaftsbild verträglich angesehen. Da die verbleibenden Grundstücke eine relativ kleine Restgröße haben, bzw. sich senkrecht zu den Höhenlinien erstrecken, ist die Entstehung von überdimensionierten Baukörpern nicht zu befürchten.

Die GRZ, GFZ und die Art der Nutzung bleiben unverändert, da sie dem gestalterischen Willen der Stadt entsprechen.

#### **4. 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan wird die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise zu einer offen Bauweise geändert. Die Errichtung von Baukörpern über 50 Meter Länge (a, abweichende Bauweise) wird zugelassen. Diese Änderung ist notwendig, da das vorhandene Gebäude in der offenen Bauweise errichtet wurde, und eine geschlossene Bauweise aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Topographie nicht umsetzbar ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt unverändert.

#### **4. 3. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Dachgestaltung:

Im Änderungsbereich ist für das Hauptdach eine maximale Dachneigung von 25° festgesetzt. Diese Gestaltungsvorschrift wird dahingehend ergänzt, dass sie nicht für Garagen und Nebenanlagen gilt.

Die Dacheindeckung hat in Schiefer oder anderen grau bis schwarzen Materialien (z. B. Kunstschiefer, Zinkbleche o. ä.) zu erfolgen. Um eine möglichst einheitliche Dachgestaltung zu erreichen und um eine Blendwirkung von Dachpfannen zu vermeiden, werden farblich glasierte Dachpfannen nicht zugelassen.

Fassaden:

Die Gestaltung der Fassaden ist so vorzunehmen, dass Sockelgeschosse, sofern der Wille besteht, diese gestalterisch von der übrigen Fassade abzusetzen, als sichtbares Bruchsteinmauerwerk ausgeführt werden sollen. Bei einer Ausführung des Sockelgeschosses mit Putz ist der Putz dunkelfarbig gegenüber der übrigen Fassade abzusetzen.

Die übrigen Außenwandflächen sind als weißer Putz, weißer Kalksandstein, Schiefer oder entsprechend schieferfarbiger Kunstschiefer auszuführen.

Durch diese Gestaltungsvorschriften soll die ortstypische Bauweise unterstützt werden.

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

Die Erschließung, Ver- und Entsorgung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon Nr. 37 „Kurpark“.

## **6 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, Gewässerschutz**

### **6.1 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen**

Die überbaubaren Flächen bleiben unverändert, so dass ein ökologischer Ausgleich und die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes nicht notwendig ist.

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

### **6.2 FFH-Richtlinie**

FFH-Schutzgebiete sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die nächsten FFH-Schutzgebiete liegen ca. 500 m nördlich im Bereich Ammertenhühl und ca. 750 m östlich im Bereich Tettler. Beide gehören zum Schutzgebiet DE 4617-303, Kalkkuppen um Brilon. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist nicht erkennbar. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht notwendig.

### **6.3 Umweltverträglichkeitsprüfung**

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nach den Vorgaben des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. den Bestimmungen und Anlagen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

### **6.4 Artenschutz**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein habitat- und strukturreiches Gelände. Daher erscheint eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene des Bebauungsplanes notwendig. Bei dieser Änderung des Bebauungsplanes liegt jedoch insofern ein Sonderfall vor, als es sich um eine vereinfachte Änderung (Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von II auf IV) handelt, d. h. die Grundstücke im Planbereich können bereits jetzt - vorbehaltlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung des einzelnen Bauvorhabens- bebaut werden. Obwohl die Bebaubarkeit des Geländes seit ca. 30 Jahren gegeben ist, sind Teile des Änderungsbereiches noch immer un bebaut. Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange auf Bebauungsplanebene ist jedoch nur dann sinnvoll, wenn zu erwarten ist, dass die bauliche Umsetzung zeitnah erfolgt. Damit kann im Bereich der 3. Änderung, zumindest in Teilen, nicht gerechnet werden. Bei größeren Zeitabständen zwischen Bauleitplanung und Bebauung ist eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Planverfahrens nicht zielführend, da sowohl der Zustand der Natur auf den Grundstücken als auch die Liste der schützenswerten Arten dynamisch ist.

Aufgrund der vorstehenden Überlegungen die artenschutzrechtliche Prüfung nicht im aktuellen Planänderungsverfahren sondern im einzelnen Bauantragsverfahren erfolgen soll. Daher wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Hinweis:

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist keine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt worden. Diese muss bei den jeweiligen Einzelvorhaben im Baugenehmigungsverfahren durch den Antragsteller durchgeführt werden.

### **6.5 Umweltbericht**

Durch die Änderung des Planes ergeben sich keine Aspekte, die die Erarbeitung eines Umweltberichts begründen können.

## **6.6 Gewässerschutz**

In dem Änderungsgebiet ist im Süden ein Quellbereich vorhanden, der im Norden in den Teich fließt. Von dort wird das Gewässer unterirdisch weiter abgeleitet. Das Gewässer bleibt in seinem Bestand erhalten. Die Einleitung von Niederschlagswässern von den Baugrundstücken bedarf einer Genehmigung nach Wasserhaushaltsgesetz.

## **7 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-0; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

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

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02961/794-210; Telefax 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02931/822520) zu verständigen.

## **9 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.

## **10 Immissionsschutz**

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

Vom Plangebiet aus wirken, abgesehen, vom Hausbrand und dem Fahrzeugverkehr, keine schädlichen Emissionen auf die Umgebung ein.

## **11 Bergbau**

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

## **12 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Aufgestellt:

Brilon, den 07. Juli 2010

Der Bürgermeister

  
Schrewe