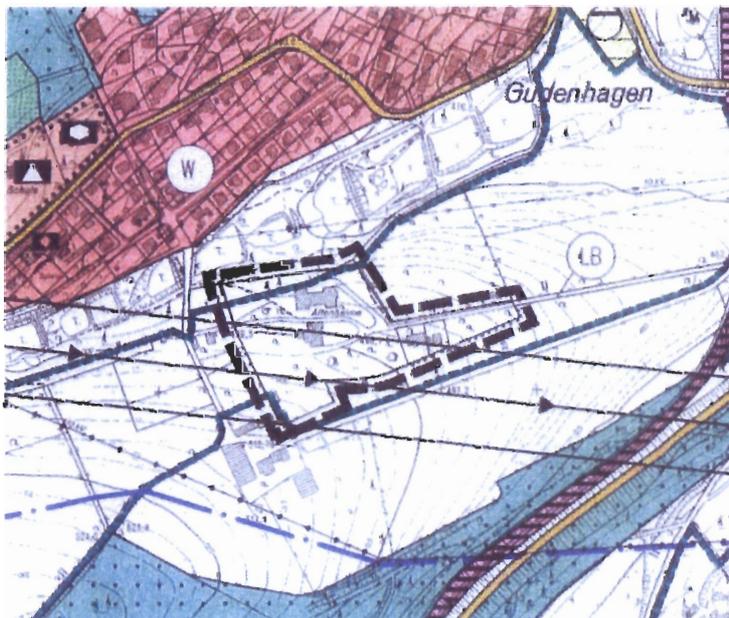




Stadt Brilon



Begründung zur
91. Änderung des
Flächennutzungsplanes im
Ortsteil Gudenhagen-Petersborn
Bereich „Gudenhagener Allee“



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

Verfahrensschritt:

Feststellungsbeschluss



INHALTSVERZEICHNIS

1	Überblick	3
2	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
3	Räumlicher Änderungsbereich	4
4	Übergeordnete Vorgaben	4
4.1	Darstellung in der Landes-/Regionalplanung	4
4.2	Darstellung im Landschaftsplan	5
5	Vorgesehene Planänderung	6
6	Sonstiges	6
6.1	Erschließung	6
6.2	Versorgung	6
6.3	Immissionsschutz	7
6.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	7
6.5	Altlasten	7
6.6	Bergbauliche Einwirkungen	7
6.7	Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln	8
7	Umweltbericht/Umweltbelange/Artenschutz	8
8	Monitoring	8



1 Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.600 Einwohnern, die im Bereich der Kernstadt und 16 Ortsteilen leben. 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. Das Stadtgebiet hat eine überwiegend ländliche Raumstruktur.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde vom Rat der Stadt Brilon am 30.12.1975 die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Plan wurde nach der Durchführung des nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Verfahrens vom Regierungspräsidenten Arnsberg mit Verfügung vom 15.10.1981 genehmigt; die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 7. Dezember 1981.

2 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der ca. 5 km vom Stadtkern Brilons entfernte Ortsteil Gudenhagen-Petersborn, zu dem das Plangebiet gehört, liegt im südwestlichen Stadtgebiet und ist der jüngste Ortsteil der Stadt Brilon.

Der Planbereich liegt südlich außerhalb der bebauten Ortslage und ist durch eine Talmulde mit Teichen vom eigentlichen Siedlungsbereich getrennt.

Es ist charakterisiert durch die bereits vorhandene Bebauung, die sich überwiegend aus den Gebäuden des Christophorus-Seniorenzentrums und der Wachkoma-Klinik zusammensetzt.

Das Seniorenzentrum wurde Mitte der 90er Jahre auf 106 Plätze erweitert, um dem steigenden Bedarf nach seniorengerechtem betreuten Wohnraum gerecht zu werden.

Dazu wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Seniorenwohnsitz Waldhaus Gudenhagen“ aufgestellt, der im August 1994 Rechtskraft erlangte.

Neben diesem verbindlichen Bauleitplan existiert derzeit keine der tatsächlichen Nutzung entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Brilon. Die Fläche ist nach wie vor als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Stadt Brilon als Mittelzentrum im Hochsauerlandkreis ist seit Jahren bemüht, altersgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um so die Wohn- und Lebensqualität älterer Bürger zu erhalten und zu optimieren.

Diese Zielsetzung findet ihren Ausdruck in der planungsrechtlichen Unterstützung entsprechender Einrichtungen im Stadtgebiet.

Die nun seitens des Investors und Betreibers vorgesehene Planung sieht eine bauliche Erweiterung des Seniorenheimes vor um die Wohn- und Lebensbedingungen zu optimieren und die Unterbringung der Senioren den neuen gesetzlichen Grundlagen anzupassen.

Die Anzahl der Betten wird dabei **nicht** erhöht. Gleiches gilt für die 26 Plätze der Wachkoma-Klinik.



91. Änderung des FNP der Stadt Brilon im Ortsteil Gudenhagen-Petersborn Bereich „Gudenhagener Allee“

Für diese Erweiterung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da der rechtskräftige V & E-Plan die dafür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht schafft.

Im Rahmen dieser Neuaufstellung soll die bisherige Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der tatsächlich vorhandenen Nutzung angepasst und das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: „Seniorenwohnheime und Pflegeeinrichtungen“ dargestellt werden. Damit werden sämtliche Gebäude und Nutzungen in diesem Bereich in die Sonderbaufläche mit einbezogen.

So hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 29.04.2010 beschlossen, für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 32 Landesplanungsgesetz NW (LPIG NW) wurde mit Schreiben vom 12.03.2010 (Az: 32.2.1.1-7.3/91) durch die Bezirksregierung Arnsberg erteilt.

3 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das Areal der bereits vorhandenen Senioreneinrichtungen und der Klinik südlich der Ortslage Gudenhagen in der Gemarkung Gudenhagen, Flur 20. Das Gelände ist nach Norden hin leicht hängig und weist eine Größe von ca. 2,9 ha auf.

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung in der Landes-/Regionalplanung

Der Regionalplan/Gebietsentwicklungsplan sieht für den gesamten Bereich einen Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich vor. Darüber hinaus erfüllt der Bereich die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen diesen Nutzungszielen, da die Fläche bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.

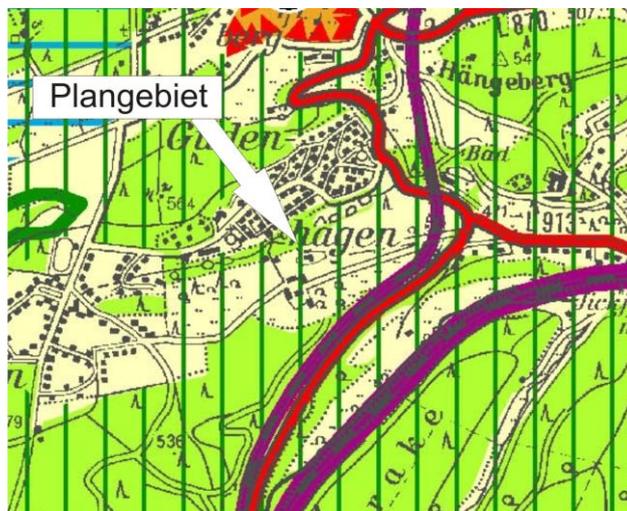
Die durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes geplante Darstellung einer 2,9 ha großen Sonderbaufläche ist ebenfalls mit der Darstellung im GEP verträglich. Es handelt sich hier um einen Bereich, der bereits bebaut ist und seit Jahrzehnten als Seniorenheim und Spezialklinik mit entsprechenden Pflege- und Betreuungseinrichtungen genutzt wird. Neue selbstständige Gebäude kommen nicht hinzu. Ebenso ist eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen nur bedingt gegeben.

Eine räumliche Ausdehnung in die Umgebung durch Neubauten ist nicht geplant. Vorgesehen ist ein Erweiterungsbau östlich des vorhandenen Gebäudes im Süden des Gebietes.

Die dafür in Anspruch genommene Fläche ist als Park mit entsprechenden Wegen und Plätzen ausgebildet und daher bereits stark anthropogen überformt.



91. Änderung des FNP der Stadt Brilon im Ortsteil Gudenhagen-Petersborn Bereich „Gudenhagener Allee“



Auszug aus dem Regionalplan

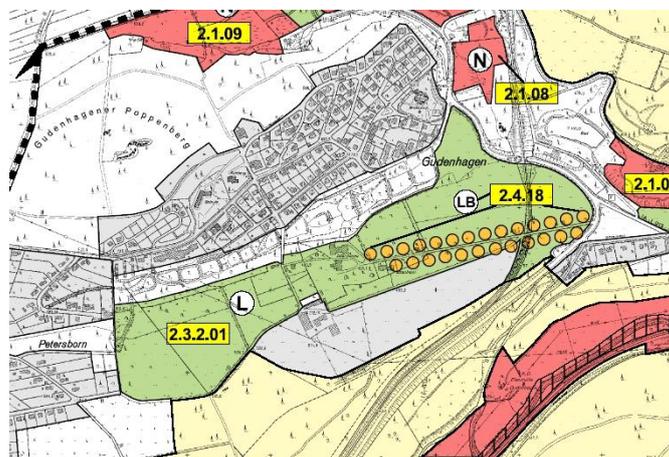
So werden die Ziele, nämlich der Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung nicht negativ beeinflusst. Dieses würde auch der Zielsetzung des Seniorenheimes und der Pflegeeinrichtungen, an dieser Stelle ein ruhiges, naturbezogenes Leben für ältere Menschen zu ermöglichen, zuwider laufen.

Die vorgesehene erstmalige Darstellung dieses bisherigen Außenbereiches im FNP dient daher vorrangig der planungsrechtlichen Erfassung des vorhandenen Bestandes. Gleichzeitig sollen durch diese verbindliche Bauleitplanung geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten an vorhandenen Gebäuden geschaffen werden.

4.2 Darstellung im Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gem. Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebiet 2.3.2.01 "Freiflächen um Gudenhagen".

Die größte Teilfläche südlich der Ortslage, die auch das Plangebiet umfasst, bildet einen der wenigen besonnten Naherholungsbereiche am unmittelbaren Ortsrand von Gudenhagen und Petersborn; außerdem kommt nur bei Freihaltung dieses Raumes die als LB 2.4.18 festgesetzte Lindenallee voll zur Geltung.



Auszug aus dem Landschaftsplan



91. Änderung des FNP der Stadt Brilon im Ortsteil Gudenhagen-Petersborn Bereich „Gudenhagener Allee“

Bei der Lindenallee östlich des Plangebietes handelt es sich um eine alte Allee aus verschiedenen Lindenarten mit nahezu geschlossenem Kronendach. Die Bäume erreichen Stammdurchmesser bis zu 70 cm und sind reich an epiphytischen Flechten. Dieser geschützte Landschaftsbestandteil wird durch die Planung nicht berührt.

5 Vorgesehene Planänderung

Der Änderungsbereich ist bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Darüber hinaus befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Das am westlichen Ende der als Stichstraße von der B 251 kommenden Gudenhagener Allee gelegene Areal ist charakterisiert durch die vorhandenen Gebäude des Seniorenwohnsitzes, der Wachkoma-Klinik sowie der dazugehörigen Nebenanlagen. Dieser Bereich soll als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnheime und Pflegeeinrichtungen“ dargestellt werden.

Damit wird die im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr 1 „Seniorenwohnsitz Waldhaus Gudenhagen“ festgesetzte Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine neue Nutzung bzw. Nutzungsänderung auf bisher unberührten Flächen erfolgt ausdrücklich nicht.

Damit werden auch der gemeindliche Planungswille und die städtebauliche Zielsetzung auf FNP-Ebene deutlich, an dieser Stelle einen seniorengerechten Alterswohnsitz und eine Pflegeeinrichtung zu etablieren.

6 Sonstiges

6.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Gudenhagener Allee. Der hier vorhandene Baumbestand (die Baumallee ist geschützter Landschaftsbestandteil) wird durch die Planänderung nicht berührt.

Die Stadt Brilon ist sich bewusst, dass der Einmündungsbereich der Gudenhagener Allee auf die übergeordnete B 251 im Innenradius einer Kurve nicht die optimale Anbindung darstellt.

Da es sich jedoch um **keine** quantitative Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen handelt, wird auch kein über das bisherige Maß hinausgehender Verkehr verursacht bzw. durch die Planung induziert.

6.2 Versorgung

Die Erschließung des Planbereichs ist vollständig gesichert.



6.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht verursacht.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

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).

6.5 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0) unverzüglich zu informieren.

6.6 Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Blei-, Kupfererz, Galmei, Blende und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld „Briloner Galmei District“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Distriktsverleihung Brilon“.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist innerhalb des Planbereiches kein Bergbau umgegangen.

Zukünftige bergbauliche Tätigkeiten sind nicht bekannt, so dass davon auszugehen ist, dass keine Beeinträchtigungen erfolgen werden, zumal sich die Eigentümer der Bergwerksfelder im Verfahren nicht geäußert haben.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass, wenn bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen sind, die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon, Fachbereich Bauwesen (Tel.: 02961/794-140; Telefax: 02961/794-108) zu verständigen ist. Es ist ein Sachverständiger einzuschalten.



6.7 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, Außenstelle Hagen - Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

7 Umweltbericht/Umweltbelange/Artenschutz

In dem geplanten FNP-Änderungsverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches 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.

Für die geplante FNP-Änderung wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben werden parkähnliche Strukturen beansprucht. Daraus ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die entsprechende Artenschutzprüfung (SAP) ist Bestandteil dieser Begründung.

8 Monitoring

Die Stadt Brilon wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.



**91. Änderung des FNP der Stadt Brilon im Ortsteil Gudenhagen-Petersborn
Bereich „Gudenhagener Allee“**

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

im Oktober 2010

Brilon, 28.10.2010

Dipl.-Ing. Markus Caspari



**91. Änderung des FNP der Stadt Brilon im Ortsteil Gudenhagen-Petersborn
Bereich „Gudenhagener Allee“**

Anlage 1: Umweltbericht zur 91. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplans Gudenhagen-Petersborn Nr. 4 „Gudenhagener Allee“ der Stadt Brilon, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein, Juli 2010



**91. Änderung des FNP der Stadt Brilon im Ortsteil Gudenhagen-Petersborn
Bereich „Gudenhagener Allee“**

Anlage 2: Spezielle Artenschutzprüfung (SAP) zur 91. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplans Gudenhagen-Petersborn Nr. 4 „Gudenhagener Allee“ der Stadt Brilon, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein, Juli 2010