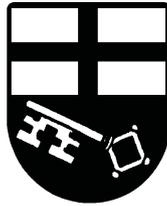


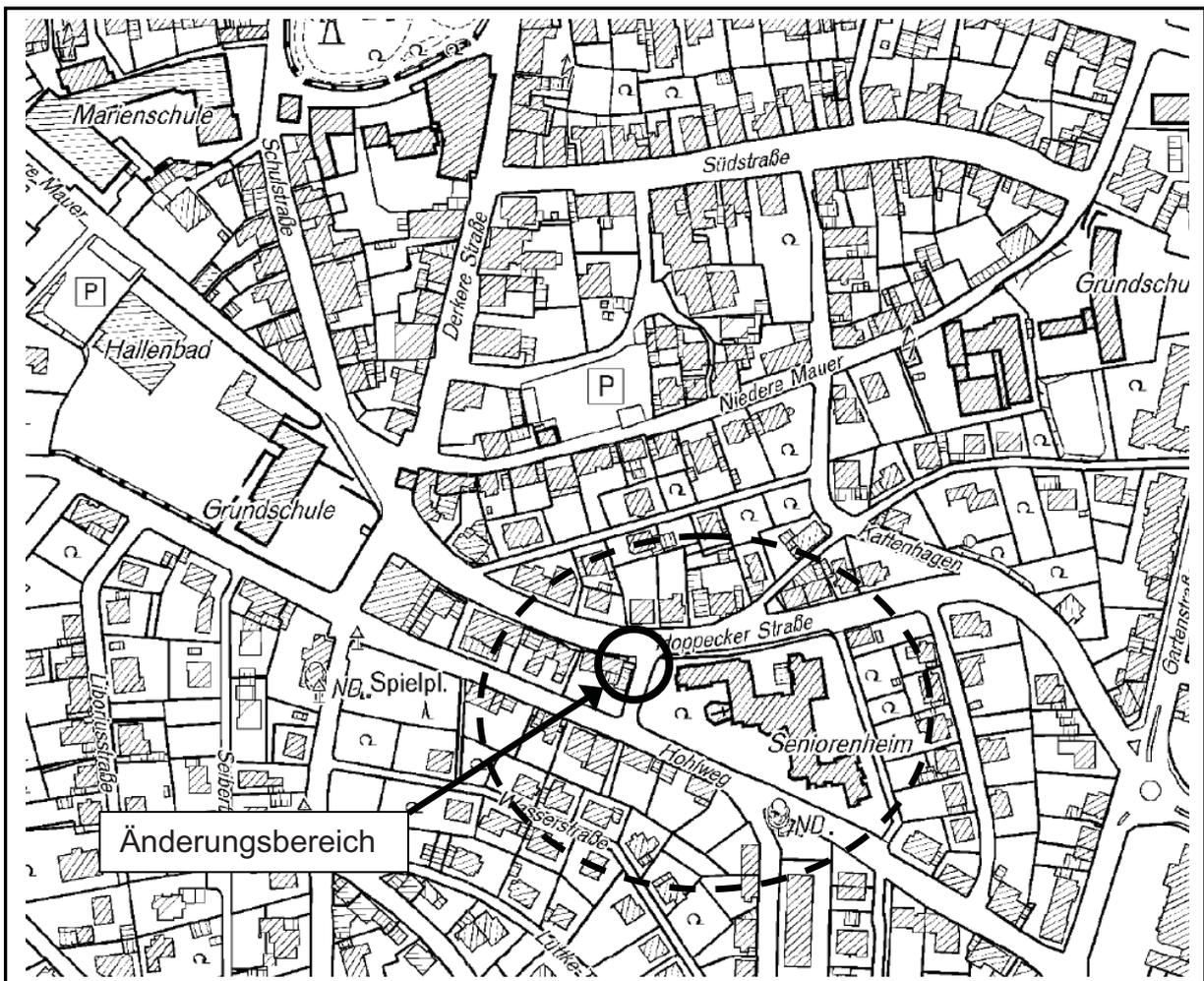
Begründung

Verfahren nach § 13 a BauGB – **Satzungsfassung**



Stadt Brilon 2. Änderung Bebauungsplan Brilon Nr. 69 „Kurgebiet“

(Bereich zwischen „Derker Tor“ – „Niedere Mauer“ – „Im Hagen“ – Hoppecker Straße“ – „Hohlweg“ – „Wasserstraße“ – „Lüttke Twiete“ – „Am Hollemann“ und „Am Kalvarienberg“)



Übersichtskarte: ohne Maßstab

Inhalt

1	LAGE DES PLANGEBIETES	3
2	VORGABE DER BAULEITPLANUNG	3
3	PLANUNGSANLASS	4
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	5
5	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	5
6	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	5
7	GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZ	5
8	UMWELTBERICHT	7
9	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	7
10	SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN ODER ALTLASTEN	8
11	IMMISSIONSSCHUTZ	8
12	BODENORDNUNG	8

1 Lage des Plangebietes

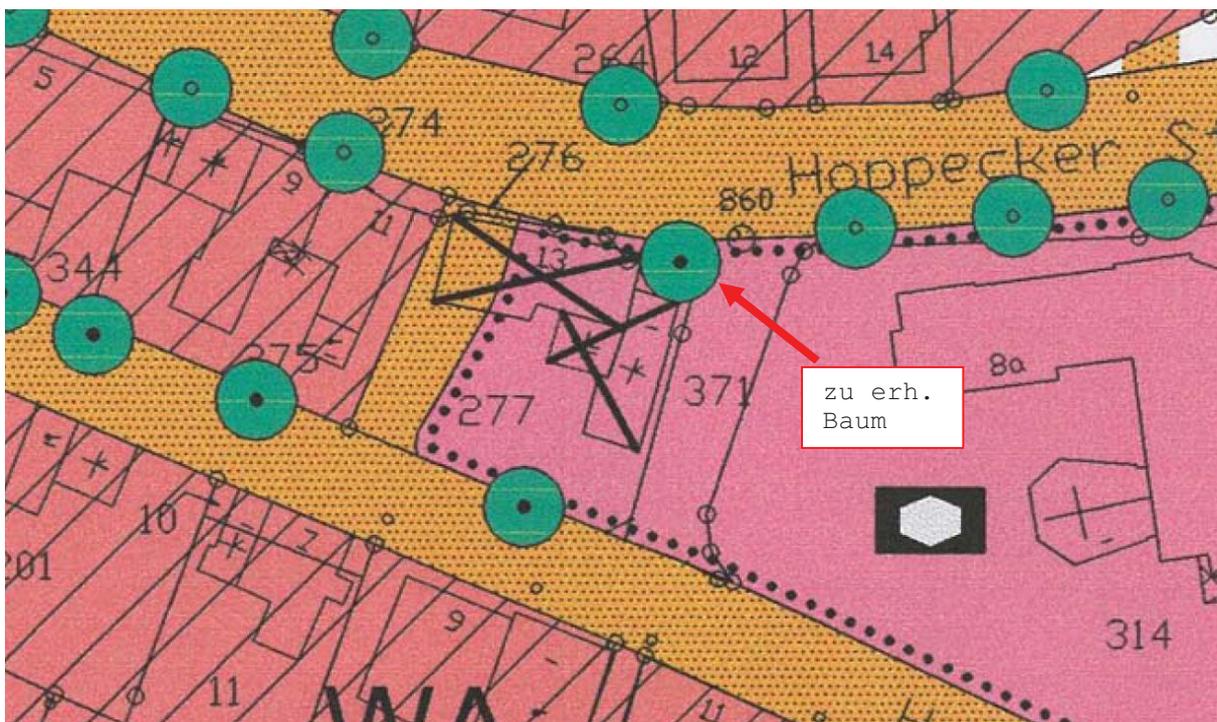
Das Plangebiet liegt südlich der historischen Innenstadt von Brilon. Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den östlichen Planbereich, zwischen der „Hoppecker Straße“ und dem „Hohlweg“, der zurzeit von einem Seniorenheim und für Wohngebäude genutzt wird.

Die Stadt Brilon ist ein anerkannter Kneippkurort. Der Bebauungsplan liegt im nordwestlichen Bereich des anerkannten Kurggebietes.

2 Vorgabe der Bauleitplanung

Im seit 1981 wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich mit Ausnahme des Grundstücks „Hoppecker Straße 13“ und der Verbindungsstraße (Fläche für Wohnnutzung) als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Bei dem seit dem 16.12.1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 69 "Kurggebiet" handelt es sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan, der die Anforderungen des § 30 BauGB nicht erfüllt und lediglich der Sicherung der im Kurggebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung dient. Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird entsprechend der vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet –WA– mit einer nach Kurortverordnung eingeschränkten Nutzung ausgewiesen.



Auszug aus B-Plan, Stand 1. Änderung

Neben der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird lediglich das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 bestimmt. Alle weiteren Parameter wie Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse etc. richten sich nach § 34 BauGB. Im Osten des Plangebietes ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ ausgewiesen. In diesem Plan ist durch die erste Änderung in 2009 die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

„Altersheim“ in „Seniorenheim“ umbenannt und um das Grundstück Hoppecker Straße 13 nach Westen erweitert worden. Das Haus Nr. 13 ist bereits abgerissen worden.

Im Plan sind mehrerer Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

3 Planungsanlass

Der Stadt Brilon liegt ein Antrag des Eigentümers und Betreibers des St. Engelbert Seniorenheimes vor, den an der Ecke Hoppecker Straße / ehem. Verbindungsweg von der „Hoppecker Straße“ zum „Hohlweg“ als zu erhaltend festgesetzten Baum (siehe oben, Auszug aus 1. Änderung B-Plan) beseitigen zu dürfen. Hierzu ist die Aufhebung der Festsetzung notwendig.

Das bestehende Gebäude soll durch einen westlichen Anbau erweitert werden. Im Zuge der Gebäudeplanung hat sich gezeigt, dass das Vorhaben nur dann realisiert werden kann, wenn der Baum beseitigt wird. Ein Erhalt des Baumes würde zu einer erheblichen Reduzierung des Bauvolumens führen. Durch die dann immer noch gegebene Nähe der Tiefbauarbeiten zu dem Baum und die veränderte Wasserversorgung wird die langfristige Standfestigkeit der Linde ohnehin als gefährdet betrachtet.

Um eine ausreichende und bedarfsgerechte Dimensionierung sowie eine zusammenhängende Nutzung zu ermöglichen, soll der Baum beseitigt werden können.

Zur Realisierung der beantragten Erweiterung ist eine Planänderung mit dem Ziel erforderlich, die Festsetzung als „zu erhaltender Baum“ zu streichen.

Durch diese Maßnahme soll der Bestand des renommierten Seniorenheimes St. Engelbert langfristig gesichert und dem nachweislich steigenden Bedarf nach seniorengerechten Wohn- und Pflegeplätzen Rechnung getragen werden. Darüber hinaus werden bestehende Arbeitsplätze erhalten und zusätzliche geschaffen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung bietet sich der mit der Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 eingefügte § 13 a BauGB an. Da nur die Festsetzung für einen Baum „als zu erhaltend“ gestrichen werden soll, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Darüber hinaus dient das Erweiterungsvorhaben der Nachverdichtung (Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in bereits bebautem Gelände) und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Erweiterung und Standortsicherung des Seniorenheimes / zeitgemäße und bedarfsgerechte Anpassung der Nutzungsstruktur) i.S.d. § 13 a (1) Satz 1 BauGB. Daher kann die 2. Änderung des Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 69 als „Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung“ bewertet werden.

Die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind ebenfalls gegeben:

- Im Planwerk wird nur die Festsetzung für einen Baum geändert, daher ist die Größenregelung von 20.000 qm Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO unbeachtlich,
- Die Änderung des Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach UVPG oder Landesrecht.

- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten erkennbar.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten vereinfachten Bebauungsplan, der die Anforderungen des § 30 BauGB nicht erfüllt und lediglich der Sicherung der im Kurgebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung dient.

Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise bleiben unverändert.

5 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften bleiben unverändert.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die bestehende bzw. planerisch festgesetzte Erschließung bleibt unverändert. Eine beantragte Aufhebung der Verbindungsstraße zwischen „Hohlweg“ und „Hoppecker Straße“ ist vom Rat der Stadt Brilon abgelehnt worden, da der Weg eine verkehrswichtige Funktion erfüllt.

Der Änderungsbereich wird durch den „Hohlweg“ und die „Hoppecker Straße“ erschlossen. Durch das weitere örtliche Straßennetz besteht eine Anbindung an die überörtlichen Straßen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Plangebiet im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird gesammelt und über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage zugeführt.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke gewährleistet.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch das örtliche Versorgungsunternehmen sichergestellt.

7 Grünordnung, Naturschutz

7.1. Grünordnung

Als Festsetzung zur Grünordnung ist im bisherigen Plan u. a. die ca. 150 bis 180 Jahre alte Sommerlinde an der Ecke Hoppecker Straße / ehem. Verbindungsweg von der „Hoppecker Straße“ zum „Hohlweg“ als zu erhaltend festgesetzt. Diese Festsetzung wird aufgehoben.

Als Ersatz sind auf dem Grundstück fünf heimische standortgerechte Laubbäume erster Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindestgröße: Stammumfang gemessen in 1,00 Meter Höhe ab Wurzelhals mind. 16-18 cm). Zusätzlich sind im Briloner Bürgerwald (Gemarkung Brilon, Flur 64, Flurstück 429



Foto der Linde aus Blickrichtung Nordwesten (Hoppecker Straße, Hausnr. 6)



Foto der Linde aus Blickrichtung Südosten (Hoppecker Straße vor Seniorenheim)

und Flur 20 Flurstück 1066) 100 standortgerechte Laubbäume heimischer Art zu pflanzen.

7.2. Artenschutz

Eine Inaugenscheinnahme des Baumes am 10. 05. 2011 hat ergeben, dass nur dünnere Zweige als Totholz erkennbar sind. Die dickeren Äste sind durchgehend belaubt. Im Baum sind keine Spechthöhlen, die auch von Fledermäusen benutzt werden könnten, erkennbar. Dies ist aufgrund des vitalen Zustandes des Baumes auch nicht zu vermuten. Bei einer Besichtigung des Baumes im unbelaubten Zustand waren keine Vogelnester zu erkennen. Ob sich dieser Zustand geändert hat, kann aufgrund des dichten Blattwerks nicht mit Sicherheit festgestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beseitigung des Baumes die §§ 44 BNatSchG ff (Artenschutz) in Verbindung mit dem Landschaftsgesetz NRW zu beachten sind.

7.3. Aussagen zu FFH – Schutzgebieten

FFH – Schutzgebiete sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Eine Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

7.4. Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht

Da sich die Änderung am Bestand orientiert, ist kein Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht notwendig.

8 Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe Punkt 2 der Begründung), so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens anwendbar sind. Daher wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c (Überwachung) wird nicht angewendet. Eine förmliche UP ist nicht erforderlich. Auswirkungen auf die Umwelt sind, abgesehen von einer geringfügigen Verschiebung der Verkehrsströme nicht erkennbar.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde 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).

10 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten

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.: 02331/6927-0; Telefax: 02331/6927-3898) zu verständigen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Brilon (Tel. 02961/794-0), der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/940) sowie die Untere Umweltschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel. 0291/940) umgehend zu informieren.

11 Immissionsschutz

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

12 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Aufgestellt:

Brilon, den 22. September 2011

Der Bürgermeister

In Vertretung


Huxoll
1. Beigeordneter