



Begründung

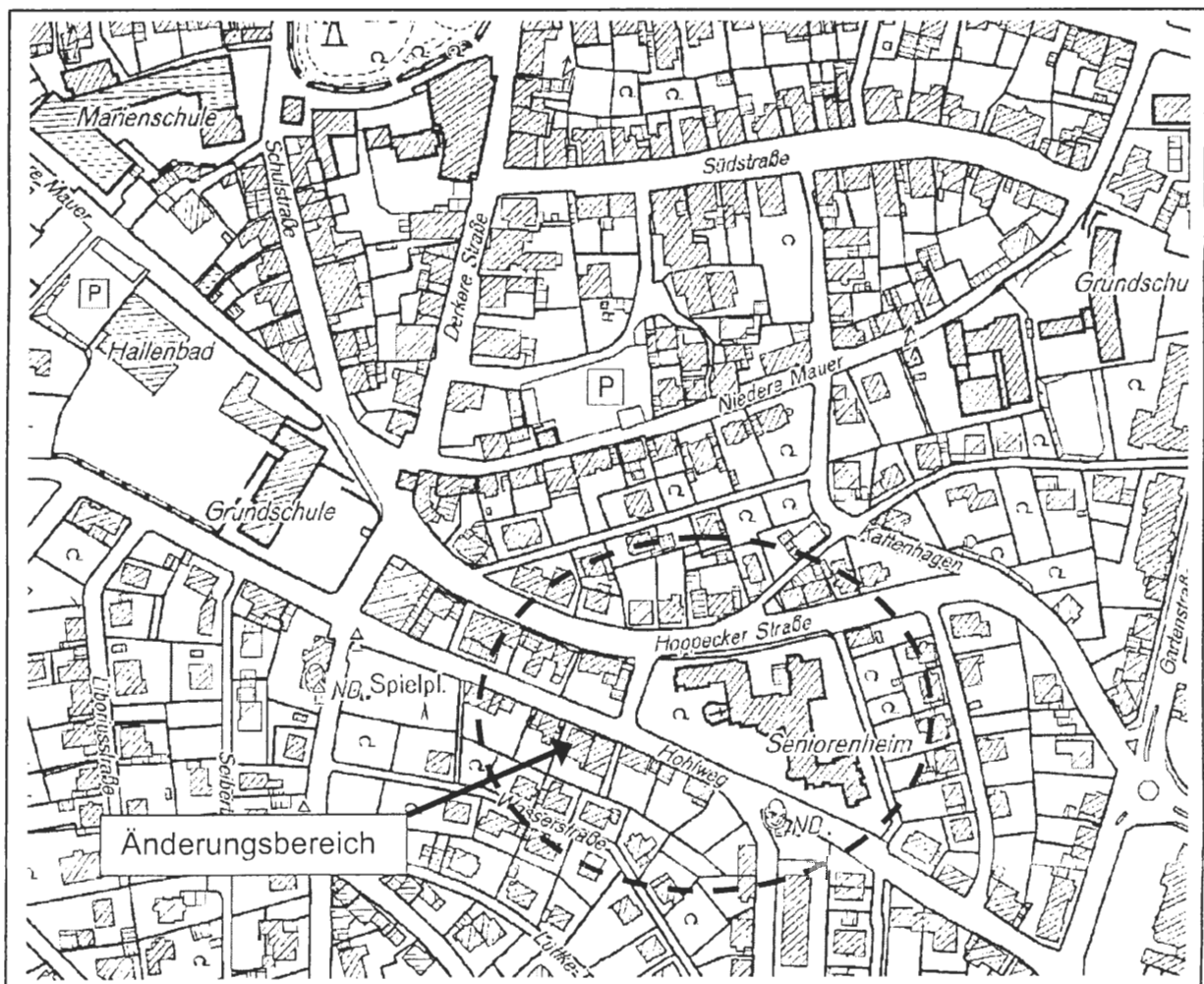


Stadt Brilon

1. 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

Stand: Satzungsbeschluss vom 24.06.2009

Inhalt

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

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. Aufgrund des Maßstabs und der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes sowie der nur geringfügigen Abweichung wird seitens der Stadt die Auffassung vertreten, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nicht erforderlich ist.

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. 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.

3 Planungsanlass

Der Stadt Brilon liegt ein Antrag des Eigentümers und Betreibers des St. Engelbert Seniorenheimes vor, aufgrund des zunehmenden Bedarfs nach altersgerechtem Wohnen die Einrichtung zu erweitern. Insbesondere soll das Verhältnis der Ein- und Zweibettzimmer zugunsten der Einzelzimmer verbessert und die Größe der Gemeinschaftsräume entsprechend den einschlägigen Richtlinien angepasst werden. Die Erweiterung ist durch einen westlichen Anbau an die bestehende Gebäudeform vorgesehen. Um eine ausreichende und bedarfsgerechte Dimensionierung sowie eine zusammenhängende Nutzung zu ermöglichen, sollen die im Westen angrenzende Verbindungsstraße zwischen „Hohlweg“ und „Hoppecker Straße“ und das sich anschließende Wohngrundstück „Hoppecker Straße 13“ (Gemarkung Brilon, Flur 42, Flurstück 277) für das Bauvorhaben in Anspruch genommen werden. In Vorgesprächen haben die Privateigentümer der Parzelle 277 gegenüber dem Betreiber erklärt, dass sie verkaufsbereit sind und eine zeitnahe Veräußerung anstreben. Auf diesem Grundstück soll auch als Ersatz für die o.g.

Verbindungsstraße durch eine Verschiebung von 25 m nach Westen an die Grenze des Flurstücks 275 Straßenneubau betrieben werden.

Zur Realisierung der beantragten Erweiterung ist eine Planänderung mit dem Ziel erforderlich, die o.g. Verbindungsstraße und den östlichen Teilbereich der Parzelle 277 ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche bzw. den westlichen Teil dieses Grundstücks als Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Da die Zweckbestimmung -Altersheim- jedoch der aktuellen und zukünftigen Nutzung des Engelbertheimes nicht mehr gerecht wird, soll das Nutzungsspektrum sowohl für den Bestand als auch für den Anbau erweitert und die Zweckbestimmung entsprechend angepasst werden (siehe Punkt 4 der Begründung).

Die neu anzulegende Straße ist als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung vom „Hohlweg“ zur „Hoppecker Straße“ vorgesehen. Der Ausbau soll mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m und einem einseitigen, 1,50 m breiten Gehweg erfolgen. Aufgrund der Topografie entstehen Böschungen. Die Böschung an der Westseite wird Teil der Straßenverkehrsfläche und die an der Ostseite ein Teil der Fläche für Gemeinbedarf. Die Einmündungsbereiche von „Hohlweg“ und „Hoppecker Straße“ sind in den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes mit einbezogen worden. Da der Neuausbau der „Hoppecker Straße“ unmittelbar bevorsteht, muss die Straßenausbauplanung kurzfristig ergänzt bzw. angepasst werden.

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 die bisher schon zulässigen Arten der baulichen Nutzung nur geringfügig verschoben werden, 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 1. ordentliche Änderung des Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 69 als „Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung“ bewertet werden.

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

- Im Planwerk wird aufgrund der Größe des Änderungsbereiches von ca. 9.470 qm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt.
- 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. Der westliche Bereich des Änderungsgebietes bleibt entsprechend der vorhandenen Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet –WA– mit einer nach Kurortverordnung eingeschränkten Nutzung ausgewiesen. 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. Da die Zweckbestimmung - Altersheim- jedoch der aktuellen und zukünftigen Nutzung des Engelbertheimes nicht mehr gerecht wird, wird das Nutzungsspektrum sowohl für den Bestand als auch für den Anbau erweitert und die Zweckbestimmung entsprechend angepasst.

Zulässig sind:

- Seniorenheime,
- Hospize,
- Arztpraxen sowie
- Einrichtungen des betreuten Wohnens, für Gesundheitsdienstleistungen, der Kurzzeitpflege und der Betreuung behinderter Menschen sowie
- dem Seniorenheim dienende Schank- und Speisewirtschaften, Freizeiteinrichtungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

Durch diese große Bandbreite soll die Entstehung eines zukunftsorientierten Standortes für die Betreuung älterer Menschen ermöglicht werden.

5 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften bleiben unverändert.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die bestehende Erschließung bleibt im Wesentlichen unverändert. Die Verbindungsstraße zwischen „Hohlweg“ und „Hoppecker Straße“ wird zukünftig um ca. 25 Meter nach Westen verschoben. Die zukünftige Führung als Einbahnstraße vom „Hohlweg“ in Richtung „Hoppecker Straße“ entspricht der schon bisherigen überwiegenden Nutzung der bestehenden Straße. Durch den ohnehin geplanten Vollausbau der „Hoppecker Straße“ verbessert sich die Gehwegsituation deutlich.

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 Festsetzungen zur Grünordnung sind im bisherigen Plan die Sommerlinden entlang der „Hoppecker Straße“ als zu erhaltend festgesetzt. Durch den ohnehin geplanten Vollausbau der „Hoppecker Straße“ wurden diese Bäume beseitigt und werden, wo es verkehrstechnisch geht, durch Winterlinden ersetzt. Die bis vor kurzer Zeit vorhandenen Bäume standen teils mittig im Gehweg und der Wuchs der Wurzeln hatte zu starken Aufbrüchen in den Gehwegen und der Fahrbahn geführt. Dies hat die Benutzbarkeit der Gehwege für Personen mit Kinderwagen, Rollstühlen, Rolatoren etc. erheblich beeinträchtigt. Gerade für die Bewohner des Altenheims ergaben sich so Behinderungen.

7.2. 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 § 13a 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 § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (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

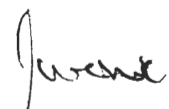
Innerhalb sowie unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

12 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Aufgestellt:

Brilon, den 24.06.2009
Der Bürgermeister


[Schrewe]