

**STADT BRILON**

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3**

**"Bau- u. Heimwerkermarkt  
Möhnestraße - Hasselborn"**

**Teil C - Begründung**

## 1.0 Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 27.000 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. Das Stadtgebiet hat eine überwiegend ländliche Raumstruktur.

Zum mittelzentralen Verflechtungsbereich gehört auch die Stadt Olsberg.

Olsberg ist 12 km entfernt und durch gute Straßenverbindungen erreichbar. Olsberg hat 16.000 Einwohner. Die Stadt ist Grundzentrum entsprechend der Landesentwicklungsplanung.

## 2.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen Möhnestraße und Hasselborn, Gemarkung Brilon Flur 36, nördlich des Globus-Lebensmittelmarktes und des jetzigen OBI-Marktes. Die Möhnestraße wurde nach Fertigstellung der Ortsumgehung - Brilon von der B 480 zur innerstädtischen Straße umgewidmet.

## 3.0 Beschreibung der baulichen Maßnahmen

Es entsteht ein Heimwerkermarkt mit Baumarkt, Gartencenter, Kaltverkaufsfläche (überdachte Freifläche) und Freiverkaufsfläche, das Sortiment richtet sich nach der "Arnsberger Liste", insgesamt umfaßt die Maßnahme 7.800,-- qm Nettoverkaufsfläche zuzüglich Lager, Nebenräumen und Verwaltung.

Im einzelnen sind dies

- |   |           |
|---|-----------|
| - Innenverkaufsfläche Bau- u. Heimwerker      | 5.000 qm  |
| - Gartencenter                                | 1.000 qm  |
| - Freiverkaufsfläche (davon 600 qm überdacht) | 1.800 qm. |

Die notwendigen Parkplätze liegen auf dem eigenen Grundstück, ihre Anzahl ergibt sich aus der VV zur BauO NW.

\*)

Die in der Verwaltungsverordnung für großflächigen Einzelhandel vorgegebene Stellplatz-Richtzahl von 1 Stellplatz pro 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht Erfahrungsgrundsätzen, die auf großflächige Einkaufszentren oder SB-Warenhäuser zutreffen. Bei Einzelhandelsgeschäften dieser Vertriebsform ist in der Tat nach Art und Zahl der zu erwartenden Kraftfahrzeuge von einem erhöhten Stellplatzbedarf auszugehen. Einkaufszentren oder SB-Warenhäuser weisen im Gegensatz zu Bau- und Heimwerkermärkten eine wesentlich höhere Kundenfrequenz auf. Darüber hinaus ist die Verweildauer der Kunden bei dieser Betriebsform nicht mit dem Einkaufsverhalten in einem Bau- und Heimwerkermarkt gleichzusetzen.

Die Verkaufsfläche von Märkten wie der hier vorliegende, bei denen Lagerung und Verkauf nicht getrennt voneinander ablaufen, beinhaltet einen Lageranteil von durchschnittlich 35 m<sup>2</sup> von 100 m<sup>2</sup> Geschoßfläche. Dies entspricht einem Lagerflächenanteil von rd. 35 %. Bezogen auf die geplante Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 7.800 m<sup>2</sup> ergibt dies eine tatsächliche Verkaufsfläche von ca. 5000 m<sup>2</sup>. Für diese tatsächliche Verkaufs- und Ausstellungsfläche ist unter Zugrundelegung von einem PKW-Stellplatz pro 20-30 m<sup>2</sup> Verkaufs und Ausstellungsfläche ein Bedarf zwischen 170 und 250 Stellplätzen anzusetzen. Die Planung sieht 207 Pkw-Stellplätze vor.

#### **4.0 Ziele der Bauleitplanung**

Die Stadt Brilon beabsichtigt mit der Planung dem veränderten Käuferverhalten, nämlich dem zunehmenden "do it yourself" als Folge der Preisentwicklung von Handwerkerleistungen, gerecht zu werden. Sie hat weiterhin ein Interesse daran, dieses bisherige Brachgelände am nordöstlichen Stadteingang einer geordneten städtebaulichen Regelung zuzuführen.

#### **5.0 Vorgaben der Bauleitplanung**

##### **5.1 Allgemeines**

Die 33. Änderung des FNP für den Bereich Lippsberg/Gernandstraße/Bleikaule/Möhnestraße weist die Nutzung als SO-1 (Sondergebiet) aus, und zwar als "Sonderbaufläche - Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter".

Der Beschluß des Rates der Stadt Brilon zur Einleitung des Verfahrens wurde am 27.02.1997 gefaßt.

## **5.2 Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse**

### **5.2.01 Belange von Natur und Landschaft**

Ersatzmaßnahmen auf Grundlage des BNatSchG sind nicht erforderlich.

Auf die beiliegende Wertebilanz (unter Zuziehung der Biotopenliste des Hochsauerlandkreises mit Stand vom 15.01.1996), welche eine leichte Verbesserung durch das Vorhaben erkennen läßt, wird verwiesen.

### **5.2.02 Wasserversorgung/Wasserentsorgung**

Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke der Stadt Brilon sichergestellt. Sie erfolgt aus der vorhandenen Leitung (DN 100) in der Straße Hasselborn.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück. Auf das Gutachten "Abwassertechnischer Fachbeitrag" des Dipl.-Geologen H.-Peter Füllung wird verwiesen. Im einzelnen erfolgt die Ableitung des Regenwassers von dem Gründach in Versickerungsgräben, vom Dach des restlichen Gartencenters in eine Zisterne (50 cbm, zur Bewässerung von Pflanzen).

Die Flächen von ruhendem und Fahr-Verkehr entwässern mittels wasserdurchlässigen Pflasters o. ä. in eine Sickerschicht.

Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Hasselborn eingeführt und fließt zur bestehenden Kläranlage.

### **5.2.03 Verkehrliche Erschließung**

Die Anlieferung des Marktes erfolgt über die Straße Hasselborn, der sonstige Verkehr (Pkw) erreicht das Vorhaben überwiegend von der Möhnestraße aber auch von der Straße Hasselborn. In der Möhnestraße wird eine Linksabbiegerspur im Bereich der Hauptzufahrt zum Grundstück angelegt.

Das Vorhaben wird weit überwiegend durch Fahrverkehr frequentiert.

Auf das Gutachten "Verkehrstechnische Untersuchung" der GEVAS Essen wird verwiesen.

## 6.0 Auswirkungen des Vorhabens

Der Einzelhandelserlaß gibt unter § 11 Abs. 3 Hinweise und Anweisungen zur BauNVO. Dazu wird nachstehend im einzelnen Bezug zu dem hier behandelten Vorhaben Stellung genommen.

Es erfolgen Aussagen zu Art, Lage und Umfang des großflächigen Einzelhandelsunternehmens Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter hinsichtlich der Kaufkraftflüsse sowohl innerstädtisch als auch zur Umgebung.

### 6.1 Art

Der Bau- und Heimwerkermarkt führt Sortimente nach der Arnsberger Liste, wie sie auf dem zeichnerischen Teil des VEPs im einzelnen vollständig festgesetzt sind.

Die im Einzelhandelserlaß, Anl. 1, Teil A, Ziff. 1 - 6 und 8 - 10, sowie die nahversorgungs- (ggf. auch zentren-) relevanten Sortimentsgruppen 1. u. 2. dürfen nicht angeboten werden. Die unter Ziff. 7 des vorgenannten Erlasses aufgeführten Haus- u. Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe dürfen nicht angeboten werden, sowie die Teile von Einrichtungszubehör, die nicht Lampen sind.

OBI, als Betreiber des Vorhabens, verkauft seit 15 Jahren auf benachbartem Grundstück auf einer Fläche von 220 qm Leuchten. In dieser Zeit bestanden und bestehen mehrere Fachgeschäfte und Verbrauchermärkte in der Innenstadt, die ein vglb. Lampensortiment bieten. Gleichzeitig wurde in dieser Zeit mindestens eine weitere Verkaufsstelle für Leuchten (Litech) in der Innenstadt angesiedelt. Daraus ist zu erkennen, daß negative Auswirkungen auf die Entwicklungschancen der innerörtl. Verkaufsstellen nicht gegeben sind.

Die im Einzelhandelserlaß, Anlage 1, Teil B, Ziff. 1 u. 5 aufgeführten Sortimente dürfen nicht angeboten werden, sowie aus Ziff. 2 Schnittblumen und aus Ziff. 4 Fahrräder und Mofas.

Im Kern der Stadt Brilon bestehen keine Verkaufsstellen für WZ 43910, die nicht überwiegend mit Schnittblumen handeln. Da aber nur die Schnittblumen in Brilon zentrenrelevant sind, wird Obi nicht mit Schnittblumen handeln.

Campingartikel sind für Brilon nicht zentrumsrelevant, da kein Fachgeschäft für diese Artikel in der Innenstadt besteht und lediglich ein Verbrauchermarkt (Woolworth) ein Randsortiment (Campingzubehör) führt.

Fahrradzubehör wird von OBI seit 15 Jahren verkauft. In dieser Zeit bestanden und bestehen ein Fachgeschäft und ein Kaufhaus, die dieses Sortiment führen. In dieser Zeit hat ein Verbrauchermarkt (Feldmann) das Sortiment zusätzlich aufgenommen und ist ein weiteres entsprechendes Geschäft (Bikes + Kites) neu angesiedelt worden.

Es ist erkennbar, daß zu Anhang I Teil B des Einzelhandelserlasses das Vorhaben nicht zentrenrelevant ist.

In Olsberg sind - seit dem Bestehen des zur Zeit vorhandenen OBI Heimwerkermarktes mit Gartencenter - Einzelhandelsbetriebe und auch großflächige Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt worden, die die vorstehend beschriebenen Sortimente bzw. Teilsortimente der Anlage 1, Teil A und B, die von OBI in Brilon angeboten werden, ebenfalls führen. Somit ist erkennbar, daß negative Auswirkungen auf die Entwicklungschancen des Grundzentrums Olsberg nicht gegeben sind. Auch die zusätzliche Ansiedlung von 2.500 qm für Heimwerker- und Gartenbedarf stellt keine Beeinträchtigung für das Vorhaben dar.

Zu dem vorhandenen ECON Gutachten der Stadt Brilon ist zu erwähnen, daß es den neuesten Stand der Einzelhandelssituation aus Altersgründen nicht darstellt.

## 6.2 Lage

Der Standort des Vorhabens befindet sich nicht im Stadtkern. Es ist auch städtebaulich nicht erwünscht, einen derart großflächigen Markt im Kern der Stadt Brilon anzusiedeln.

Es ist ebenfalls nicht Ziel der Planung der Stadt Brilon, einen großflächigen Einzelhandel auf peripherem Gewerbegebiet zuzulassen.

Eine etwaige "Scharnierlage" ist nicht vorhanden.

Die Lage des Vorhabens ist als stadtnaher Gewerbestandort anzusehen. Verkehrlich ist die weitgehende Frequentierung durch Fahrzeuge, aber auch Fußläufigkeit gegeben.

Die Bewältigung des Fahrverkehrs über die Möhnestraße, welche vor Inbetriebnahme der Umgehungsstraßen B 480 war, ist in ihrer jetzigen Ausbildung voll ausreichend. (Auf das verkehrliche Gutachten und die im Rahmen des Vorhabens zu erstellende Linksabbiegerspur wird verwiesen.) Zusätzlich ist die Fahrzeugandienung über die Straße Hasselborn - über die die Anlieferung ausschließlich erfolgt - für Bedarferfahrverkehr uneingeschränkt leistungsfähig.

Fußläufiger Verkehr ist sowohl aus der Kernstadt wie auch von den Parkplätzen in die Innenstadt zu erwarten (bis zum Marktplatz ca. 10 Gehminuten).

Der Standort ist daher als der städtebaulich günstigste Ort für die Ansiedlung des Vorhabens in der Stadt Brilon anzusehen.

## 6.3 Umfang

Das Vorhaben umfaßt, wie auch im zeichnerischen Plan dargestellt, 7.800 qm Gesamtverkaufsfläche. Davon sind 5000 qm Innenverkaufsfläche Bau- und Heimwerkermarkt, 1000 qm entfallen auf das Gartencenter und 1800 qm auf Freiverkauf (davon 600 qm überdacht). Die Baumasse ist eingeschossig mit einem kleinen Verwaltungsteil in 2. Ebene geplant.

Die absatzwirtschaftliche Analyse der Industrie- und Handelskammer Arnsberg prognostiziert die Gesamtumsatzleistung des Vorhabens mit 23,9 Mio. DM.

Innerhalb des Marktgebietes Brilon/Olsberg ist aus der HGZ 1992 für das Land NW, der GMA-Kaufkraftprognose, sonstigen Schätzwerten und der GFK-Kaufkraftkennziffer 1994 eine Gesamtkaufkraft von 43 Mio. für das anstehende "do it yourself" Potential ermittelt. Davon sind 25.45 Mio. DM für Brilon und 14.9 Mio. DM für Olsberg, insgesamt 40,35 Mio. DM angesetzt.

Das Kaufkraftpotential der Stadt Brilon für das Vorhaben ist demnach gegeben, jedoch sind auch Zuläufe aus Olsberg zu erwarten. Die Stadt Olsberg als Grundzentrum besitzt Heimwerkermärkte, welche nicht ausreichend das gesamte Bedarfsspektrum abdecken. Teilweise werden daher Bedarfe vom Mittelzentrum Brilon abgedeckt.

### **7.0 Atlasten**

Das beiliegende Gutachten des Büros H. P. Fülling, Wuppertal weist nach, daß trotz geringfügiger Verschmutzungen des Bodens Maßnahmen aus Umweltschutzgründen nicht erforderlich sind.

### **8.0 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind Baudenkmale nicht vorhanden. Bodendenkmale werden nicht vermutet; jedoch soll in die Planzeichnung und in Baugenehmigungen folgender Hinweis aufgenommen werden:

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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 (§ 16 Abs. 4 Dschg NW).

### **9.0 Immissionsschutz**

Angesichts der vorgesehenen Nutzungsart sowie der Lage an der zentrumsnahen Peripherie sind Probleme des Immissionsschutzes nicht erkennbar.

Lärmbelastungen aus Nutzung der Parkplätze zum Haus Möhnestraße 27 sind wegen der abgrenzenden Stützmauer nicht zu erwarten, zumal der Lärmpegel der stark befahrenen Möhnestraße dominierend ist.

Aus der Anlieferung an der Straße Hasselborn sind Lärmbelästigungen im Hinblick auf das anschließende Gewerbegebiet nicht relevant.

#### 10. Kostentragung

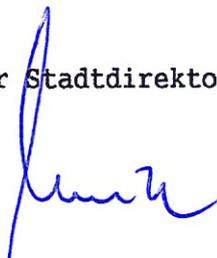
Die Kosten der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes trägt die Deutsche Heimwerker Holding GmbH in Brilon.

Aufgestellt  
Brilon, den 16.06.1997

Anerkannt  
Brilon, den 19.08.1997

ARCHITEKT BDA  
DIETER ROSENBAUM  
U. PARTNER  
DIPLOM INGENIEURE  
FRIEDRICHSTRASSE 11 a  
TELEFON 02961 75072 TELEFAX 02961 75074  
59929 BRILON

der Stadtdirektor



\*) Roteintragung nach Satzungsbeschluß