



B D A DIETER U. MICHAEL ROSENBAUM

11 A 59929 BRILON TELEFON 02961 -9634 0 FAX 02961 -9634 10

Inhaltsverzeichnis

der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 3

„Bau- und Heimwerkermarkt Möhnestraße/Hasselborn“

- I. Veranlassung und Zielsetzung d. Planung
 - I.1 Lage und Situation
 - I.2 Situationsbeschreibung
 - I.3 Planungsziel
- II. Vorgaben zur Planung
 - II.1 Flächennutzungsplan
 - II.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
- III. Begründung der Planinhalte
 - III.1 Art der baulichen Nutzung
 - III.2 Maß der baulichen Nutzung
 - III.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - III.4 Grünflächen, Bäume
 - III.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - III.6 Hinweise
- IV. Erschließung
- V. Bodenschutz
- VI. Ausgleich nach § 1 a BauGB
- VII. FFH-Gebiete
- VIII. Umweltbericht
- IX. Auswirkung der Planung
- X. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

gemäß § 3(2) BauGB öffentlich
Satzungsgemäß ausgelegt
in der Zeit vom 02.01.2006
bis 02.02.2006

in der Stadt Brilon.

Zeit und Ort der Auslegung sind
mindestens 1 Woche vor Auslegung
ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

I. A. Fischer, Stv.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
„Bau- und Heimwerkermarkt Möhnestraße/Hasselborn“ in Brilon.
1. Änderung

I. Veranlassung und Zielsetzung d. Planung

I.1 Lage und Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bau- und Heimwerkermarkt, Möhnestraße-Hasselborn“ liegt in der Flur 36 mit den Flurstücken 111/17, 220, 221, 461, 407, 412. Gesamtfläche : 16.424 m²

Der Geltungsbereich ist durch die Plangebietsgrenze im VHBP
M. 1 : 500 festgesetzt.

Das Plangebiet ist mit einem Gebäudekomplex von max 9,00 m Höhe überbaut, der im Verwaltungsbereich 2-geschossig, im Lager- und Verkaufsflächenbereich eingeschossig ist. Das umgebende Gebiet ist überwiegend nach BauGB als MI bis GE Gebiet zu bewerten. Nordwestlich verläuft die Möhnestraße, südöstlich die Straße Hasselborn. Südwestlich schließt ein großflächiger SB-Markt, nordöstlich ein privater Spezialhandelsbetrieb (Aust) an.

Zur Realisierung der Veränderungen am bestehenden „Bau- und Heimwerkermarkt“ soll an der NW Seite, der SW Seite und der SO Seite eine 5 bzw. 7 m breite Erweiterung der bebaubaren Fläche festgelegt werden.

I.2 Situationsbeschreibung

Der Bau- und Heimwerkermarkt wurde 1997/98 errichtet mit 7.800 m² Verkaufsfläche. Das Verkaufssortiment ist unverändert.

Zum wirtschaftlich tragfähigen Weiterbetrieb ist die Schaffung von 470 m² Freiverkaufsfläche für Gartenholz und Gartenbaustoffprodukte erforderlich sowie eine Cafeteria von ca. 45 m² für Kundenbetreuung.

Der bisherige VEP „alter Prägung“ lässt wegen des genau definierten Objekts keine Erweiterung zu. Der VHBP legt Baugrenzen fest, innerhalb derer kleinere bauliche Veränderungen möglich sind.

Der Rat der Stadt Brilon hat am 28.04.2005 den Beschluss zur Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 3 „Bau- und Heimwerkermarkt“ gefasst. Im Gegensatz zu einem sonstigen Bebauungsplan wird hier die städtebauliche Planung nicht von der Stadt Brilon, sondern vom Vorhabenträger „OBI Beteiligungs GmbH & Co. Management KG Marburg“ getragen, die mit der fachlichen Ausarbeitung die Architekten BDA Dieter und Michael Rosenbaum, Diplomingenieure beauftragt hat.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat am 28.09.2005 in Form einer Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des B-Plans gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit von
bis

Die Träger öffentlicher Belange

wurden mit Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.

I.3 Planungsziel

Die vorliegende Bebauungsplanung erfüllt den Zweck, durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen die Grundlagen zur Erweiterung des vorhandenen Heimwerkermarktes zu einer Größe von 8.330 m² Gesamtverkaufsfläche zu ermöglichen.

Die bereits bestehenden Festsetzungen stellen sicher, dass eine Beeinträchtigung des bestehenden Umfelds vermieden wird.

Der Bebauungsplan trifft detaillierte Festsetzungen bezüglich

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- der zulässigen Verkaufsfläche sowie
- der Sortimentsgestaltung.

II. Vorgaben zur Planung

II.1 Flächennutzungsplan

Der zur Zeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Brilon weist das Plangebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aus.

II.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Plangebiet liegt in dem jetzt rechtskräftigen VEP Nr. 3 der Stadt Brilon, dieser wird geändert.

III. Begründung der Planinhalte

III.1 Art der Baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird das Plangebiet als Sondergebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO für großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt ausweisen. Maximale Verkaufsfläche 8.330 m².

Das Sortiment ist in Teil B des VHBP aufgelistet.

Zusätzlich sieht der Plan die Cafeteria und die Erweiterung von Freiverkaufsflächen vor.

III. 2 Maß der baulichen Nutzung

Der VHBP bestimmt nach § 16 BauNVO die Grundflächenzahl mit 0,8 GRZ. Die festgelegte GRZ darf durch die Stellplatzflächen überschritten werden. Die max. Gebäudehöhe ist auf 9 m über OKF EG (422,15 üNN) festgelegt. Dies entspricht dem vorh. Gebäude.

III. 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die bebaubare Fläche ist durch die Baugrenze bestimmt, um geringe Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Es ist offene Bauweise festgelegt, jedoch bei Zulässigkeit von Gebäuden mit über 50 m Längenausdehnungen.

III.4 Grünflächen, Bäume

Die Parkfläche für Pkw ist mit baumbestandenenen Grünbeeten gegliedert. Zur Möhnestraße grenzt eine Grünböschung sowie Baumreihe das Plangebiet ab. Der bisher vorhandene Zustand soll erhalten bleiben, es sind keine Veränderungen vorgesehen.

III.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Regelungen zur äußeren Gestaltung des Gebäudes und der Einfriedigung werden nicht festgesetzt.

III.6 Hinweise

Belange der Bodendenkmalpflege, zur Altlastenproblematik und zum Umgang mit Kampfmittelfunden sind nicht betroffen. (Dazu liegt das Gutachten des Büros H.P. Fülling, Wuppertal vor.)

Bei Errichtung des bestehenden Gebäudes ist das Gelände saniert worden.

Die Kreisbehörde war eingeschaltet.

IV. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen „Möhnestraße“ und „Hasselborn“ gesichert. Dies gilt auch für die Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung sowie die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität.

Die Stellplätze sind durch den bereits laufenden Betrieb als ausreichend nachgewiesen.

V. Bodenschutz

Nachteilige Bodenveränderungen sind durch die Umsetzung dieses VHBP an diesem seit langen gewerblich genutzten Bereich nicht zu erwarten.

VI. Ausgleich nach § 1 a BauGB

Durch den vorliegenden VHBP werden keine Baurechte geschaffen, die einen über den zurzeit bereits vorhandenen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hinausgehenden Eingriff hinausgehen.

VII. FFH-Gebiete

Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten ist auf Grund der großen Entfernung dieser Gebiete vom VHBP 3 nicht gegeben.

VIII. Umweltbericht

Es wurden lediglich unmittelbar am Gebäude die bebaubare Fläche bzw. die zulässige Verkaufsfläche geringfügig verändert.

Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es liegt eine vereinfachte Änderung/Ergänzung des B-Planes vor, somit ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB zulässig.

Daher wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

IX. Auswirkungen der Planung

Da innerhalb des Änderungsbereichs lärm- sowie schadstoffemittierende Anlagen nicht vorhanden sind, sind diesbezügliche Festsetzungen im VHBP 3 nicht erforderlich.

X. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird unmittelbar nach Rechtskrafterlangung des VHBP 3 erfolgen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke des Plangebietes sich vollständig in der Verfügungsgewalt des Aufstellers OBI Beteiligungs GmbH & Co. Management KG Marburg befinden.

Brilon, den 05.12.2005



Der Bürgermeister