

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
BRILON - STADT NR. 5  
„ SB - WARENHAUS HASSELBORN “**

- TEIL C -

**BEGRÜNDUNG**

## **1. Allgemeines**

Der Rat der Stadt Brilon hat in der Sitzung am 26.03.1998 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon - Stadt Nr. 5 „SB - Warenhaus Hasselborn“ beschlossen.

Die Stadt Brilon hat das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gewählt, um für ein konkretes Objekt die bauplanungsrechtliche Grundlage im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit zu schaffen.

Das Plangebiet war bisher nicht mit einem Bebauungsplan der Stadt Brilon beplant. Zur Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt, da zum jetzigen Zeitpunkt schon genaue Vorstellungen über das geplante Objekt bestehen. Hierdurch können die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret auf das geplante Objekt bezogen werden. Dieses ermöglicht eine hohe Beurteilungsfähigkeit für die am Planverfahren Beteiligten.

## **2. Ausgangssituation**

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 27000 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 über gute Strassenverbindungen erreichbar. Die Stadt ist Grundzentrum entsprechend der Landesentwicklungsplanung.

## **3. Plangebietsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brilon, Flur 36. Es umfasst die Flurstücke 187, 295, 377tlw., 378, 379, 380, 394, 399, 410, 411, 414tlw., 432tlw. und 444. Es liegt zwischen der Möhnestrasse und der Strasse Hasselborn. Im Nordosten wird das Plangebiet begrenzt durch das Areal der ehemaligen Ziegelei und dem Standort des neuen OBI - Heimwerkermarktes.

Die Möhnestrasse wurde nach Fertigstellung der Ortsumgehung Brilon von der Bundesstrasse B 480 zur innerstädtischen Strasse umgewidmet.

## **4. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN MASSNAHMEN**

Die Planung sieht umfangreiche Erweiterungs- und Umbaumaassnahmen im Bereich des Standortes des SB- Warenhauses sowie auf dem Betriebsgelände des ehemals benachbarten Bau- und Heimwerkermarktes vor. Die Verkaufsfläche des bestehenden SB- Warenhauses soll im Bereich der ehemaligen Stellplätze erweitert werden. Die Stellplätze sowohl für den ehemaligen Verkaufsbereich, als auch für die Erweiterung, sollen unter Einbeziehung des ehemaligen Verkaufsgebäudes des Bau- und

Heimwerkermarktes sowie des Zwischenraumes zwischen den beiden Verkaufsstätten in Form eines Parkhauses neu entstehen.  
Alle nachzuweisenden Stellplätze liegen somit im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Sortiment umfasst eine max. Verkaufsfläche von 3900 m<sup>2</sup> und ist unterteilt in folgende Bereiche:

- Lebensmittel, Wasch- und Reinigungsmittel max. 2100 m<sup>2</sup> .
- sonstige Non- Food Sortimente max. 1800 m<sup>2</sup>
  - davon Textilien/ Schuhe max. 300 m<sup>2</sup> x
  - Haushaltswaren max. 200 m<sup>2</sup> x
  - Elektro/ Braune Ware max. 150 m<sup>2</sup> o
  - Spielwaren max. 100 m<sup>2</sup> x
  - Camping/ Sportgrossgeräte max. 300 m<sup>2</sup> o
  - Autobedarf max. 300 m<sup>2</sup> o
  - Bau- und Heimwerkerbedarf max. 300 m<sup>2</sup> x
  - Schreibwaren/ Bücher max. 100 m<sup>2</sup> .
  - Möbel max. 300 m<sup>2</sup> o

KF 2200  
MF 600  
LF 1050  

---

3850  
Δ - 50

## 5. Ziele der Bauleitplanung

Das SB- Warenhaus besteht seit ca. 25 Jahren an dem jetzigen Standort. Die Anzahl der Arbeitsplätze beträgt momentan 70, nach Abschluss der Erweiterung werden ca. 100 Arbeitsplätze angeboten. Das veränderte Kaufverhalten sowie die Nachfragestruktur machen es aus Gründen der Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit unumgänglich, die vorhandene Situation durch Umbau und Erweiterung zu modernisieren und somit an die Erfordernisse anzupassen. Um Konflikte mit bestehenden Angebotsstrukturen zu vermeiden, wird das zulässige Sortiment sowohl im Bezug auf das Warenangebot als auch auf die zulässigen max. Verkaufsflächen festgesetzt.

## 6. Vorgaben der Bauleitplanung

### 6.1 Allgemeines

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brilon stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Sondergebiet „SO-2 SB- Warenhaus“ mit einer max. Verkaufsfläche von 3900 m<sup>2</sup> und der unter Pkt.4 dieser Begründung genannten Sortimentsbeschränkung dar.

### 6.2 Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse

#### 6.2.01 Belange von Natur und Landschaft

Gem. §8a Bundesnaturschutzgesetz ist durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Dieser zu erwartende Eingriff ist zu bilanzieren und ggf. auszugleichen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Umgestaltung von zwei schon bebauten Flächen. Sowohl die Fläche des SB- Warenhauses als auch das

Betriebsgelände des jetzigen Bau- und Heimwerkermarktes weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Bei der Neuplanung der Erweiterung des SB- Warenhauses werden demnach bisher schon versiegelte Flächen neu überbaut. Der einzige Bereich, der durch die Erweiterung einer Versiegelung zugeführt wird, ist die Böschung zwischen dem jetzigen Parkplatz des SB- Warenhauses und der Stellplatzfläche des Bau- und Heimwerkermarktes. Diese Böschungsfäche weist aufgrund des derzeitigen Bewuchses einen niedrigen ökologischen Wert auf.

Gleichzeitig mit dem Überbauen dieser Böschungsfäche werden an der Strasse Hasselborn und nördlich des neuen Parkhauses Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sollen gem. der nachfolgenden Pflanzliste bepflanzt werden.

Dieser Sachverhalt wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises - Herr Senn - abgestimmt. Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde handelt es sich bei der Planung um eine minimale ökologische Veränderung, welche zu vernachlässigen ist.

#### Pflanzliste:

Für die Grünflächen entlang der Strasse Hasselborn:

##### Solitiergehölze ( je 15 m<sup>2</sup> Fläche eine Pflanze )

- Hainbuche ( Carpinus Betulus)  
3 x verpflanzte Ware, 60-80 cm. breit, ca. 200 cm. hoch
- Felsenbirne ( Amelanchier Lamarckii)  
2 x verpflanzte Ware, 3 - 5 Grundtriebe, ca. 200 cm. hoch

##### Bodendecker

- Schneebeere
- Potentilla
- Efeu ( Hedera)

Für die Grünflächen nördlich des neuen Parkhauses:

##### Feldheckengehölze ( 2x verpfl. Ware, 80 - 100 cm. hoch, Pflanzabstand 150x150 cm)

- Hasel ( corylus avellana)
- Weißdorn ( crataegus monogyna)
- Eberesche ( sorbus aucuparia)
- Hainbuche ( carpinus betulus)
- Hartriegel ( cornus- Arten)

## 6.2.02 Wasserversorgung/ Wasserentsorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke der Stadt Brilon sichergestellt. Sie erfolgt weiterhin aus der Strasse Hasselborn.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird wie bisher dem öffentlichen Kanal zugeführt. Eine Erhöhung der anfallenden Wassermenge ist nicht zu erwarten, da sich der Versiegelungsgrad der Planung von dem des Ist- Zustandes unwesentlich unterscheidet.

Das Schmutzwasser wird wie bisher in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Strasse Hasselborn eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

Bzgl. des Grundwassers muss sichergestellt sein, daß kein Grundwasser in die öffentliche Kanalisation abgeführt wird. Dies schliesst ein, daß die jetzige Situation ( vorhandenes Grundwasser wird z.Zt. über ein Entwässerungsrohr in die Kanalisation eingeleitet) geändert wird.

Zur Beurteilung der Grundwassersituation wird ein geologisches Gutachten angefertigt.

### 6.2.03 Verkehrliche Erschliessung

Die Zufahrt zu dem geplanten Objekt erfolgt wie bisher über die Strasse Hasselborn. Zur Aufrechterhaltung der Leichtigkeit des Verkehrs wird eine Kombinationsspur sowohl für den Geradeausverkehr als auch für den Linksabbiegeverkehr eingerichtet.

Über diese Situation wird sowohl der das Grundstück erreichende Kundenverkehr als auch der Zuliefererverkehr geführt. Der Anschluss nimmt ebenfalls den gesamten abfahrenden Zuliefererverkehr sowie einen Teil des ausfahrenden Kundenverkehrs auf. Eine weitere Ausfahrtmöglichkeit aus dem Parkhaus auf die Strasse Hasselborn ist in der Planung enthalten. Eine Zufahrtmöglichkeit zum Parkhaus ist an dieser Stelle nicht gegeben.

Desweiteren wird auf die verkehrstechnische Untersuchung der Fa. GEVAS GmbH, Essen zu den Bereichen

- Querschnittsgestaltung der Strasse Hasselborn im Bereich des SB-Warenhausgrundstücks
- Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes zur Strasse Hasselborn
- Berücksichtigung des Fussgängerverkehrs und des Öffentlichen Personennahverkehrs im Bereich des SB-Warenhausgrundstücks
- Leistungsfähigkeit der Einmündung im Bereich Möhnestrasse/ Hasselborn

verwiesen.

Ein ausreichendes Angebot an Kundenparkplätzen ist Voraussetzung dafür, daß kein unnötiger, störender Parksuchverkehr entsteht. Weiterhin wird hierdurch gewährleistet, daß der Verkehrsfluss erhalten und die Leistungsfähigkeit der Strasse möglich ist.

Die VV zur Bauordnung NW fordert für Verbrauchermärkte einen Stellplatz je 10 - 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche. Ausgehend von einem Mittelwert von 15 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche je Stellplatz ergibt sich bei einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 3900 m<sup>2</sup> ein Stellplatzbedarf von 260 Stellplätzen.

Die Planungen sehen auf Parkebene 0.00 insgesamt 139 Stellplätze vor, auf der Ebene -3.25 weitere 166 Stellplätze.

Mit diesen insgesamt 305 Stellplätzen wird der geforderte Stellplatzbedarf um 45 Stellplätze übertroffen.

## 7. Auswirkungen des Vorhabens

Bei dem geplanten Objekt handelt es sich um einen grossflächigen Einzelhandelsbetrieb. Gem. 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind solche Vorhaben nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

In der 33. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon ist der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Sonstiges Sondergebiet 2“ mit der Zweckbestimmung „SB- Warenhaus und einer max. Verkaufsfläche von 3900 m<sup>2</sup>“ dargestellt.

Lt. dem Erläuterungsbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet“ erforderlich, um den grossflächigen Einzelhandelsbetrieb in das städtebauliche Konzept der Stadt Brilon einzubinden, den Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf lokale und regionale Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung werden durch die Festsetzung von Art und Umfang des Sondergebietes berücksichtigt.

Die Ausweisung als „SB- Warenhaus“ einschliesslich der Eingrenzung der Sortimente und Verkaufsflächen ist im Flächennutzungsplanänderungsverfahren unter Beteiligung der Industrie- und Handelskammer und des Einzelhandelsverbandes durchgeführt worden.

Von diesen Interessensvertretern sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Handelsstruktur in Ansatz gebracht worden.

## **8. Altlasten**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Zwischen der Möhnestrasse und der Strasse Hasselborn hat sich eine Tongrube befunden, welche in den 50 er Jahren mit bisher unbekanntem Materialen verfüllt wurde. Nach Auskunft des Umweltamtes des Hochsauerlandkreises haben Recherchen bei der Stadt Brilon, bei Voreigentümern, bei dem ehemaligen Ziegeleibetreiber und bei Boden- und Bodenluftuntersuchungen keine Bestätigung des Altlastenverdachts erbracht. Da bei der bestehenden und auch bei der geplanten Grundstücksnutzung ein sehr hoher Versiegelungsgrad vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, daß eine Nutzung des Geländes ohne Gefährdung realisierbar ist.

## **9. Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind Baudenkmale nicht vorhanden. Bodendenkmale werden nicht vermutet. In die Baugenehmigung soll 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage 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)

## **10. Immissionsschutz**

Angesichts der vorgesehenen Nutzung sowie der Lage des Objektes sind Probleme des Immissionsschutzes nicht zu erwarten.

Das schalltechnische Gutachten der Graner und Partner Ingenieure, 51465 Bergisch-Gladbach , auf das hiermit verwiesen wird, kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund der Planung und zu erwartenden Nutzung/ Frequentierung durch Kunden und Lieferverkehr die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sichergestellt ist.

Somit ergibt sich aus schalltechnischer Sicht, daß die Planung im Einklang mit den Immissionstechnischen Vorschriften weiter entwickelt werden kann.

## **12. Kostentragung**

Die Kosten der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt der Investor.

Aufgestellt

Olpe, den 23.03. 1998

Anerkannt,

Brilon, den 28.05. 1998

**ARCHITEKTENBÜRO**  
**ALFRED SONDERMANN**  
Maria - Theresia - Straße 28  
57462 Olpe / Biggese  
Telefon 027 61 / 20 35 u. 20 36  
Fax 027 61 / 20 37

der Stadtdirektor

