

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Brilon

Inhalt

A	Begründung	
1.	Allgemeines	2
1.1	Vorbemerkungen und Planungsanlass	2
1.2	Bestandssituation	2
1.3	Planungsziel	3
2.	Vorgaben und Bindungen	4
2.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
2.2	Bahnanlagen	4
2.3	Auswirkungen auf die Innenstadt und Nachbarkommunen	5
3.	Inhalte des bebauungsplanes	8
3.1	Planungsziel	8
3.2	Art der baulichen Nutzung	8
3.3	Maß der baulichen Nutzung	9
3.4	Bauweise	10
3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
3.6	Verbot von Zu- und Ausfahrten	11
3.7	Gestalterische Festsetzungen	11
3.8	Kennzeichnungen	11
3.9	Hinweise	12
4.	Verkehrerschließung	13
4.1	ÖPNV	13
4.2	Individualverkehr	13
4.3	Stellplätze	13
5.	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	14
B	Umweltbericht	15
1.	Einleitung	15
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	15
1.2	Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen	15
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der besonderen Umweltmerkmale	16
2.1	Schutzgut Mensch	16
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
2.3	Schutzgut Boden und Relief	18
2.4	Schutzgut Wasser	21
2.5	Schutzgut Klima/Luft	21
2.6	Schutzgut Landschaft	22
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	23
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen	23
2.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	23
3.	Vermeidung und Minderung von Eingriffen	24
3.1	Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung	24
3.2	Darstellung und Bewertung der Plangebiete am Ort der Ersatzmaßnahmen	25
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
5.	Zusätzliche Angaben	26
5.1	Technische Verfahren und Gutachten bei der Umweltprüfung	26
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	26
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

A BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkungen und Planungsanlass

Die Bahnflächen am (ehemaligen) Bahnhof Brilon haben nur noch eine geringe Bedeutung für den Bahnverkehr. Es wird nur noch Werksverkehr durch die DB-Cargo abgewickelt. Fahrplanbetrieb findet nicht statt. Die entbehrlich gewordenen Bahnflächen sind durch eine Entbehrlichkeitsprüfung festgestellt worden und befanden sich im Flächenpool der BahnflächenEntwicklungsGesellschaft BEG NRW. Sie sind von der Stadt Brilon im Jahr 2005 gekauft worden.

Die Flächen der ehemaligen Güterabfertigung sollen zur Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Abrundung des Angebotes der benachbarten Innenstadt dienen. Ein entsprechendes Projektkonzept liegt der Stadt Brilon vor.

In seiner Sitzung am 16.06.2005 hat der Rat der Stadt die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 75 beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst den gleichen Bereich für den der Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhofsumfeld“ aufgestellt werden soll.

1.2 Bestandssituation

Die derzeitige Nutzung der Flächen besteht im Wesentlichen aus Brachflächen und der Verkehrsfläche der Freiladestraße. Lediglich kleinere Flächen und Gebäude werden gewerblich genutzt. Randbereiche und Böschungen sind teilweise mit Bäumen bestanden und bewachsen. Die Flächen sind im Besitz der Stadt Brilon.

Für den Bereich ist unter dem Vorbehalt der Entwidmung als Bahnfläche ein Baurecht im Sinne des § 34 BauGB gegeben.

Boden und Altlasten

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises enthält für den Änderungsbereich mehrere Eintragungen. Das Gelände wurde in der Vergangenheit von der Deutschen Bahn und anderen Unternehmen verschiedenster Branchen genutzt, die aufgrund der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe und/oder der Verfahrensabläufe regelmäßig als Verursacher von Kontaminationen gelten.

Im Rahmen der Untergrunduntersuchungen sind im südlichen Teil der Fläche Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt worden. Diese Belastungen sind so hoch, dass die geplante Nutzung nur nach einer entsprechenden Sanierung/Sicherung möglich ist.

Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen ist eine Kennzeichnung der mit MAK und PAK belasteten Bereiche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flä-

chen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Zusätzlich ist eine flächendeckende Schwermetallbelastung festgestellt worden. Zu unterscheiden ist dabei zwischen deutlich überhöhten Einzelwerten im Bereich des Schrottplatzes sowie flächenhaft erhöhten Einzelwerten, insbesondere auch im Bereich des gewachsenen Bodens.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. die Nutzungen als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind geeignet, mögliche zukünftige nutzungsabhängige Gefährdungspfade auszuschließen, die Oberfläche des Geländes wird bis auf kleinere Straßenböschungsbereiche fast vollständig versiegelt, jede Form von Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Denkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Trotzdem erfolgt ein Hinweis auf dem Bebauungsplan:

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 Denkmalschutzbehörde (Tel. 02961/794-141; 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).

1.3 Planungsziel

Die Einzelhandelsuntersuchungen der GWB Mafo von 2003 und 2004 haben Bedarfslücken und einen deutlichen Kaufkraftabfluss besonders im kurzfristigen Bedarf festgestellt. Es besteht Bedarf in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflege sowie im mittel-/langfristigen Bedarf bei Möbeln und Elektroartikeln.

Unter Berücksichtigung, dass sich keine negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben, stellen diese Gutachten fest, dass der Bedarf für einen SB-Markt von 3.500 m², einen Drogeriefachmarkt von 800 m² und einen Elektrofachmarkt besteht. Je deutlicher die Bedarfsdeckung dieser Nachfrage mit dem Angebot der bestehenden Innenstadt verknüpft ist, desto besser.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenbearbeitung war die Fläche am Bahnhof nicht verfügbar, alle anderen möglichen Standorte in der Briloner Innenstadt waren zu

klein und ließen eine Projektentwicklung mit einer größer Verkaufsfläche nicht zu.

Aus der Kenntnis dieser Bedarfe ist die Projektidee der Konzentration des Einzelhandels am Bahnhof als innenstadtnaher Standort entstanden. Kernangebot ist ein SB-Verbrauchermarkt mit maximal 2.800 m² Verkaufsfläche. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Lebensmittel-Discounter mit maximal 900 m² Verkaufsfläche. Als weiteres Element ist ein Einkaufszentrum mit einer Mall-Arkade, an der sich Läden und Shops unterschiedlicher Größen, zusammen mit Gastronomie und Dienstleistungen befinden, geplant. Dieser Bereich ist in Summe auf 3.000 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Das Projekt ist städtebaulich als Ergänzung der Innenstadt gedacht und unterscheidet sich deutlich von Standorten auf der grünen Wiese oder solchen, die nur aus der Lagegunst überregionaler Straßen gewählt sind.

2. VORGABEN UND BINDUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Brilon hat entsprechend dem Landesentwicklungsplan I Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zentralörtliche Bedeutung und stellt nach dem Landesentwicklungsplan II einen Entwicklungsschwerpunkt 3. Ordnung dar. Sie ist als Erholungsschwerpunkt ausgewiesen.

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan GEP für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund-Ost, Räumlicher Geltungsbereich Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich im südlichen Teilabschnitt ASB allgemeinen Siedlungsbereich und für den nördlichen Teil GIB Gewerbe- und Industriebereich dar. Eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes ist wegen des kleinräumigen Gebietes nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan

Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Fläche für Bahnanlagen, gewerbliche und gemischte Baufläche wird im Parallelverfahren im Rahmen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt im Rahmen der landesplanerischen Anfrage 1/2006 gem. § 32 LPlG.

2.2 Bahnanlagen

Zurzeit sind die Bahnflächen noch als Bahnanlage gewidmet und unterliegen dem sogenannten Fachplanungsvorbehalt, da die Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften des Bundes erfolgt sind.

Für den Änderungsbereich liegt eine aktuelle Entbehrlichkeitsprüfung vor. Die Stadt Brilon hat einen Freistellungsantrag beim Eisenbahnbundesamt gestellt. Die Freistellung kann erfolgen, wenn die Bauschlussmeldung über den Rückbau der Bahninfrastruktur vorliegt.

Dennoch werden im Sinne einer vorausschauenden, geordneten, städtebaulichen Entwicklung die Bahnflächen überplant und Verfahrensschritte der Bauleitplanverfahren durch die Stadt Brilon durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan können allerdings erst nach Entwidmung/Freistellung rechtswirksam bzw. rechtskräftig werden.

2.3 Auswirkungen auf die Innenstadt und Nachbarkommunen¹

Die Stadt Brilon will zum Abbau erkannter Angebotsdefizite mit dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes einen innenstadtnahen Standort realisieren. Hier werden einerseits die Standortanforderungen der Betreiber und andererseits die Voraussetzungen für eine räumliche und funktionale Verknüpfung mit der Briloner Innenstadt geschaffen. Funktional soll der neue Standort Bahnhof in erster Linie eine Ergänzung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes sein. Er soll zur Steigerung der Gesamtattraktivität Brilons beitragen und zusätzliche Besucherfrequenzen in Innenstadtnähe erzeugen.

Dazu müssen zukünftig die zwangsläufig noch bestehenden Barrierewirkungen durch die Kreuzung Hubertusstraße und den Bahnübergang Keffelker Straße reduziert werden. Die Stadt Brilon wird dazu beitragen, dass vorhandene Baulücken geschlossen und möglichst mit frequenzstarken Nutzungen aus den Bereichen Handel, Dienstleistungen und öffentlicher Verwaltung belegt werden können. Der unmittelbar zur Keffelker Straße hin gelegene Baukörper des künftigen Einkaufszentrums soll als verbindendes Element zwischen Einkaufszentrum und Bahnhofstraße gestaltet werden.

Neben der räumlichen Integration ist auch eine Sortiments- und Betriebsgrößen-Gliederung erforderlich. Sie dient dazu, die Ergänzungsfunktion gegenüber der Innenstadt sicherzustellen. Der dazu jetzt vorliegende Entwurf entspricht in seinen Eckpunkten einer Empfehlung der IHK und sieht im Kern vor, dass das Einkaufszentrum überwiegend mit großflächigen Vertriebsformen besetzt sein sollte. Einen Schwerpunkt bildet hierbei der Lebensmitteleinzelhandel.

Diese großflächigen Betriebe sind wegen ihres hohen Flächenbedarfs und ihrer verkehrlichen Ansprüche in die historische Innenstadt Brilons nicht ausreichend integrierbar. Mit der sehr differenzierten Begrenzung der kleinflächigen Angebote auf max. 1.000 m² Verkaufsfläche und verschiedene Sortimentsobergrenzen sollen die unmittelbaren Wettbewerbswirkungen gegenüber den in der Innenstadt beheimateten kleinflächigen Anbietern begrenzt bleiben und einer Standortverlagerung entgegengewirkt werden (siehe 3.2).

Um die möglichen Rückwirkungen auf die Innenstadtentwicklung sowie die möglicherweise veränderte Funktion Brilons im landesplanerischen Zentrengefüge zu beleuchten, sind nachfolgend die zu erwartenden Umsätze dem jeweils verfügbaren Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet gegenübergestellt. Dabei

¹ Entnommen der Stellungnahme der IHK, Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen, Arnsberg, vom 13.6.2006

mussten Annahmen über den künftigen Besitz getroffen und verschiedene Alternativen berücksichtigt werden. Schließlich lässt die textliche Festsetzung eine größere Bandbreite zentrenrelevanter Sortimente unterschiedlicher Vertriebsformen zu.

Umsatzprognose

Betriebstyp	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität/m ²	Gesamtumsatz
Verbrauchermarkt (Food-Anteil)*	2.200 m ²	4.100 €	9,0 Mio. €
(Non-Food-Anteil)*	600 m ²	3.500 €	2,1 Mio. €
Discounter*	900 m ²	6.000 €	5,4 Mio. €
Drogeriemarkt**	1.000 m ²	3.400 €	3,4 Mio. €
Unterhaltungselektronik Fachmarkt**	1.500 m ²	6.000 €	9,0 Mio. €
Textilfachmarkt**	1.500 m ²	1.200 €	1,8 Mio. €
Hartwaren (Fachgeschäfte)	1.000 m ²	4.000 €	4,0 Mio. €
Summe	max. 6.700 m ²		23,7-31,2 Mio. €

* nach Angaben des Investors weitgehend feststehende Nutzung

** Alternative im Rahmen des SO-Kataloges

Vorhabenrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, der im Wesentlichen durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege bestimmt wird, verfügt die Stadt Brilon nach den Kaufkraftkennziffern der GfK-Regionalforschung 2005 über folgende Kaufkraft:

- Nahrungs- und Genussmittel: 50,8 Mio. €
- Gesundheits- und Körperpflege: 19,3 Mio. €

Hier muss allerdings die siedlungsstrukturelle Situation der Stadt Brilon berücksichtigt werden. Nur gut 52 % der Briloner Erstwohnsitze befinden sich in der Kernstadt; fast die Hälfte entfällt auf insgesamt 16 Ortsteile. Die peripher zum Stadtgebiet gelegenen Orte sind daher in ihrer Nahversorgung häufig auf nähergelegene Angebote in den Nachbargemeinden fixiert.

Deshalb muss nach unserer Einschätzung ein Bevölkerungspotenzial von etwa 5.000 Einwohnern für Alme, Madfeld, Rösenbeck und Messinghausen als nicht nahversorgungsrelevant in Abzug gebracht werden. Dadurch reduziert sich das Kaufkraftvolumen von 70,1 Mio. € auf 57,2 Mio. € (41,4 Mio. € NuG, 15,8 Mio. € GuK). Nach der im Jahre 2003 erstellten Einzelhandelsanalyse der GWB-Mafo, die wir aufgrund ergänzender, eigener Berechnungen relativiert haben, kann von einer Zentralität in diesem reduzierten Marktgebiet von 80 % (bei Nahrungs- und Genussmitteln) beziehungsweise 90 % (bei Gesundheits- und Körperpflege) ausgegangen werden. In diesem Fall stünde noch ein verdrän-

gungsneutrales Potenzial von rechnerisch max. 8,3 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und 1,6 Mio. € für Gesundheits- und Körperpflege zur Verfügung. Dabei wird unterstellt, dass diese Kaufkraftverlagerungen bereits zur Reduzierung von Flächenproduktivitäten vorhandener Anbieter führen, ohne jedoch unmittelbar Flächenaufgaben zu verursachen.

Die darüber hinausgehenden Umsätze des Einkaufszentrums werden unmittelbar zur Verdrängung führen. Da sich allerdings die neuen Wettbewerber an einem vergleichsweise zentralen Standort befinden, ist dieser zwischenzeitliche Verkaufsflächenüberhang zu Lasten dezentraler Angebote oder auf Dauer nicht mehr wettbewerbsfähiger Verkaufsflächeneinheiten vertretbar. Zudem darf erwartet werden, dass sich gerade aus den Agglomerationswirkungen mit der Innenstadt ein Attraktivitätszuwachs ergibt. Er wird auch die peripher gelegenen Ortsteile in ihrem Nahversorgungsverhalten stärker an die Kernstadt heranführen. Die Nahversorgung für die in Brilons City wohnende Bevölkerung wird deutlich verbessert. Insgesamt ist so von einer Zunahme der Kundenfrequenzen auch in der Innenstadtlage auszugehen, was letztendlich zur städtebaulichen Rechtfertigung der Planung führt.

Im mittel- und langfristigen Bedarf muss das Einzugsgebiet der Stadt Brilon auf den mittelzentralen Bereich von etwa 40-45.000 Einwohnern erweitert werden. Es erstreckt sich neben der Gesamtstadt Brilon auch auf Olsberg sowie Teile von Bestwig und Willingen/Upland. Weitere Streuumsätze sind aus Rüthen und Marsberg zu erwarten. In den für das Einkaufszentrum wesentlichen Warengruppen sind hier folgende Kaufkraftvolumina (Olsberg und Brilon) anzusetzen:

- Unterhaltungselektronik:	17,2 Mio. €
- Textil	20,4 Mio. €
- Sonstige (ohne Möbel, Bau- und Gartenbedarf)	32,9 Mio. €

Mit den im Non-Food-Bereich (ohne Drogeriewaren) erwarteten Umsätzen von im Maximalfall 13,6 Mio. € erreicht das Einkaufszentrum somit eine Marktdurchdringung von etwa 20 % und ist aus dem mittelzentralen Versorgungsbe- reich der Stadt Brilon abgeleitet. Für den Textilbereich wird ein eher am unteren Preissegment orientiertes Angebot unterstellt. Dies wäre auch mit Blick auf die vergleichsweise gute Kaufkraftbindung (nach GWB-MAFO setzten die Briloner Betriebe 2003 18,5 Mio.€ um) eine Lösung, die die geplante Arbeitsteilung zwischen City und Bahnhof unterstreicht.

Ein Elektrofachmarkt wird zur Stabilisierung der Kaufkraftbindung im Bereich der Unterhaltungselektronik beitragen, für den auch angesichts des vorhandenen Flächenbesatzes erhebliche Kaufkraftabflüsse in Nachbarzentren angenommen werden können. So wurde in einer Befragung des Dipl.-Ing. T. Schlieper 2004 eine bevorzugte Orientierung der Briloner Bevölkerung in das Oberzentrum Paderborn bei Unterhaltungselektronik, Textilien und Spiel- und Sportartikeln in der Größenordnung von jeweils rund 30 % ermittelt.

Zusammenfassend ist durch die Realisierung des Einkaufszentrums am Bahnhof bei einer Berücksichtigung der angegebenen Rahmenbedingungen von einer insgesamt nachhaltigen Stärkung des Einzelhandelsstandortes Brilon auszugehen.

3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Planungsziel

Die Stadt Brilon will zum Abbau erkannter Angebotsdefizite des Einzelhandels in Brilon mit dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes einen innenstadtnahen Standort zur Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben realisieren. Hier werden einerseits die Standortanforderungen der Betreiber und andererseits die Voraussetzungen für eine räumliche und funktionale Verknüpfung mit der Briloner Innenstadt geschaffen. Funktional soll der neue Standort Bahnhof in erster Linie eine Ergänzung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes sein. Er soll zur Steigerung der Gesamtattraktivität Brilons beitragen und zusätzliche Besucherfrequenzen in Innenstadtnähe erzeugen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Da es Ziel der Stadt Brilon ist, entsprechend den ermittelten Einzelhandelsdefiziten ein innenstadtnahes und mit der vorhandenen Stadtstruktur verträgliches, zusätzliches Einzelhandelsangebot zu schaffen, müssen die gewünschten, verträglichen und gewollten Betriebsformen, Sortimente und Verkaufsflächen festgelegt werden. Dieses ist nur in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) möglich. Die Ausweisung eines Kerngebietes würde zwar den großflächigen Einzelhandel ermöglichen, die Steuerung von Sortimenten und Verkaufsflächen wäre allerdings unmöglich. Zusätzlich ist ein Kerngebiet in dieser, in die Innenstadt integrierten aber dennoch an ihrem Rand liegenden, Fläche in einer Stadt der Größenordnung von Brilon nicht vorstellbar.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt daher die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „SB- Verbrauchermarkt + Lebensmittel-Discounter + Einkaufszentrum“ mit Verkaufsflächenobergrenzen.

Die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen sind:

- „SB-Verbrauchermarkt“ max. 2.800 m² Verkaufsfläche
- „Einkaufszentrum“ max. 3.000 m² Verkaufsfläche
- „Lebensmittel-Discounter“ max. 900 m² Verkaufsfläche

Die jeweiligen Kern- und Randsortimente werden differenziert festgesetzt.

So dürfen im „SB-Verbrauchermarkt“ die Kernsortimente Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung) und Getränke die Verkaufsfläche von 2.800 m² und die Sortimente Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika die Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschreiten.

Alle anderen zulässigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente dürfen in Summe 500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Der „Lebensmittel-Discounter“ ist mit dem Kernsortiment Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung) und Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika sowie nichtelektrische Haushaltswaren zulässig.

Die Randsortimente (Aktionsartikel) werden auf 60 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Das „Einkaufszentrum“ erhält eine Begrenzung der Summe aller Verkaufsflächen von 3.000 m². Zusätzlich werden die einzelnen Sortimente bzw. Sortimentsgruppen entsprechend der Konzeption von großen Läden (Fachmarktcharakter über 500 m² Verkaufsfläche) und kleinteiligen Shops (unter 500 m² Verkaufsfläche) festgelegt. Für die kleinteiligen Shops ist eine weitere Summenobergrenze von 1.000 m² Verkaufsfläche festgelegt.

Zulässig sind die Sortimente:

- Bekleidung (auch Sportbekleidung) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m².
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltsgeräte mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m²
- Spiel-, Sportwaren (ohne Bekleidung) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m²
- Wasch-, Putz-, Reinigungs-, Körperpflegemittel, Parfümerieartikel und Kosmetik mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1000 m²
- Schuhe (auch Sportschuhe) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 400 m²
- Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von höchstens 300 m²
- Bücher mit einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m²
- Geschenkartikel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m²
- Schreibwaren mit einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m²
- Backwaren (Backshop) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
- Obst, Gemüse (Saftbar) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
- Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
- Modeschmuck mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
- Süßwaren mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
- Zeitschriften, Tabakwaren mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²

Zulässig sind Reisebüro, Friseur, Schuh-, Schlüsseldienst, Eiscafé, Café / Bistro, Espresso-Bar mit einer jeweiligen Nutzfläche von höchstens 150 m².

Die Verkaufsflächenobergrenzen und die Sortimente sind in ihren möglichen Auswirkungen auf die Briloner Innenstadt oder Nachbarkommunen überprüft worden (siehe Kapitel 2.3). Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Fläche wird mit geringem Abstand (1,0 m) zu den Grundstücksgrenzen und damit zu den Straßen- und Bahnflächen festgelegt. Die notwendigen Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Sie

dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Die vorgesehene Nutzungsstruktur des Sondergebietes entspricht einer gewerblichen Nutzung, daher erscheint es angebracht unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 5 BauO NRW von einer notwendigen Abstandsflächentiefe von 0,25 H auszugehen. Beeinträchtigungen in der Belichtung sind nicht zu erwarten.

Die notwendige Abstandsfläche zur Bahnfläche kann bei Ausnutzung des Baufeldes nicht eingehalten werden, eine Übernahme einer Grunddienstbarkeit ist jedoch von der Bahn in Aussicht gestellt worden.

Es wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit sind die Höchstwerte des § 17 BauNVO überschritten.

Das gesamte Plangebiet ist bereits heute zum größten Teil (über 90%) versiegelt und genutzt. Die Überschreitung stellt somit keinen wesentlichen Eingriff dar. Die Überschreitung der GRZ von 0,8 ist aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, um auf dem extrem schmalen (unter 40 m) und langgestreckten Grundstück ein für die Nutzungen notwendiges und städtebaulich wirksames Gebäudevolumen zu erzielen.

Zusätzlich ist es erforderlich, die notwendige Anzahl der Stellplätze unterzubringen. Eine großflächige Entsiegelung des Gebietes ist nicht möglich, da die Fläche Altlasten behaftet ist und zur Sicherung eine Versiegelung gewünscht wird.

Das gesamte Vorhaben ist als Flächenrecycling in zentraler Innenstadtlage davon abhängig, dass diese Flächen kompakt und intensiv genutzt werden. Das Vorhaben steht im Gegensatz zu vielfach kritisierten Projekten in Randlagen, die keine Impulse auf die Innenstädte einbringen können. Es erfüllt die Anforderungen an sparsamen Umgang mit dem Boden und die Entwicklung an Schwerpunkten des ÖPNV.

Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, die geringe Bautiefe ermöglicht eine umfassende Belichtung.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch Festsetzung des Ausbaues der Freiladestraße berücksichtigt, Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Umweltprüfung in das Verfahren eingestellt und gewürdigt, negative Auswirkungen, die dem Vorhaben entgegenstehen, sind nicht zu erkennen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,6 entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO für die zweigeschossige Bebauung.

3.4 Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, wegen der üblicherweise zu erwartenden Großstrukturen von Gewerbebetrieben des großflächigen Einzelhandels sind jedoch Einzelhäuser auch über 50 m Länge zulässig.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Wegen der geringen nutzbaren Tiefe des Baugrundstückes ist es erforderlich, die durchgängige Fußgängerverbindung entlang der Freiladestraße nur teilweise entlang der Straße und teilweise auf dem Projektgrundstück als Gehweg zu führen. Diese Wegeverbindung ist als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert. Da die genaue Lage von der Entwurfsplanung des Vorhabens abhängt, ist eine geringfügige Verschiebung als Ausnahme möglich.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird dieses durch einen Mischwassersammler der Stadt Brilon gequert, der innerhalb des Baugebietes neu verlegt werden muss. Die Trasse des Sammlers ist mit einem Leitungsrecht von 5,0 m Breite festgesetzt. Die Trasse ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Brilon überbaubar.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel der RWE. Diese müssen teilweise verlegt werden. In den Bereichen, in denen die Verlegung nicht in öffentliche Verkehrsflächen erfolgt, ist eine Sicherung über Leitungsrechte gewünscht.

3.6 Verbot von Zu- und Ausfahrten

Zur Sicherung des Kreuzungsbereiches an der Keffelker Straße und des Bereiches unmittelbar vor den Bahnübergängen ist im Bebauungsplan ein Verbot von Zu- und Ausfahrten festgesetzt worden. So wird sichergestellt, dass die Erschließung des Baugebietes von der Freiladestraße aus erfolgt.

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Eine Ableitung der festgesetzten möglichen Werbeanlagen aus dem unmittelbar angrenzenden Ortsbild ist nur eingeschränkt möglich, da keine vergleichbaren Nutzungen vorhanden sind. Die Werbeanlagen an den Industriebetrieben sind traditionell geringer, die umliegenden Einzelhandelsbetriebe sind deutlich kleiner. Form, Größe und Anordnung der zulässigen Werbeanlagen entsprechen jedoch dem üblichen Standard von Werbeanlagen für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sind in ähnlicher Form im Stadtgebiet von Brilon zu finden. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes ist nicht gegeben. Das Verbot von bewegten oder mit Lichtwechseln versehenen Werbeanlagen dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbereiche vor übermäßigen Lichtimmissionen.

Die Festsetzungen der Einfriedungen bilden einen Kompromiss aus den Sicherheitsanforderungen des Vorhabens und dem Straßenbild. Die Bereiche, in denen Waren frei gelagert werden, müssen mit nicht übersteigbaren Zäunen gesichert sein. Um im weiteren Verlauf der Straßen vorhandene Hecken als Grundstückseinfriedungen aufzunehmen, ist die dauerhafte Begrünung der Zäune vorgeschrieben.

3.8 Kennzeichnungen

Eine Teilfläche mit lokal auffüllungsspezifischen Belastungen mit MAK und PAK ist nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltge-

fährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten.

3.9 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise:

Bodenmanagement

Im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen sind auch für die außerhalb der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen besondere Sicherungsmaßnahmen zum Gesundheits- und Arbeitsschutz erforderlich. Bei Bodenarbeiten ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Befeuchtung) die Staubeentwicklung zu unterbinden. Bodenaushub soll im Rahmen eines Bodenmanagements innerhalb des Baugebietes verbleiben und sicher eingebaut werden.

Bodendenkmale

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 Denkmalschutzbehörde (Tel. 02961/794-141; 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).

Kampfmittel

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 Polizeidienststelle in Brilon - (Tel. 02961/9020-0; Telefax 02961/9020-3230) zu verständigen.

Regenwasserbeseitigung i.S. des § 51 a Landeswassergesetz (LWG)

Wegen der Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV ist eine Versickerung nicht zulässig, das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und in die öffentliche Kanalisation einzuleiten, gegebenenfalls sind entsprechende Regenrückhaltevolumen vorzusehen.

Die Einleitungsstellen, die Höhen der Einleitungsstellen und die maximal zulässige Einleitungsmenge in das Kanalnetz in l/(sec x ha) sind mit der Stadt Brilon abzustimmen.

4. VERKEHRERSCHLIEßUNG

4.1 ÖPNV

Die Erschließung des Baugebietes durch den ÖPNV ist gut. Am ehemaligen Bahnhof sind Haltestellen von mehreren Buslinien, die sowohl die Ortslage Brilon als auch das Kreisgebiet erschließen.

Schienengebundener öffentlicher Personennahverkehr wird nicht angeboten.

4.2 Individualverkehr

Die Verkehrserschließung des Bereiches erfolgt über die im Profil auf 6,5 m Fahrbahn auszubauende Freiladestraße und die Verknüpfung mit der Keffelker Straße. So ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gegeben. Die vorhandene Einmündung der Freiladestraße auf die Keffelker Straße ist auszubauen.

Eine Verkehrsuntersuchung hat die notwendigen Maßnahmen im Straßenraum zur Anlage der Linksabbiegespur unter besonderer Beachtung des Bahnüberganges festgestellt. Die Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen erfolgt im Bebauungsplan.

Eine Fußgängerverbindung entlang der Freiladestraße wird ermöglicht, diese erfolgt teilweise entlang der Straße, teilweise auf dem Projektgrundstück. Sie wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert. Da die genaue Lage von der Entwurfsplanung des Vorhabens abhängt, ist eine geringfügige Verschiebung als Ausnahme möglich.

Durch verkehrslenkende Maßnahmen wird sichergestellt, dass die zweite Erschließungsmöglichkeit über den nördlichen, nur unzureichend ausgebauten Bahnübergang an der Altenbriloner Straße nicht zur Erschließung des Gebietes herangezogen wird. Dieser Übergang behält seine heutige Funktion zur Erschließung anderer Bereiche, er hat für das Plangebiet nur untergeordnete Bedeutung, z.B. als zweite Rettungszufahrt o. Ä..

Der zukünftig zu erwartende Besucherverkehr wird im Wesentlichen über die Keffelker Straße und die Freiladestraße abgewickelt. Dieses gilt auch für den gesamten Anlieferungsverkehr. Es ist nur mit sehr geringen Verkehrsanteilen zu rechnen, die über die benachbarten Straßen (Christine-Koch-Weg, Papestraße) kommen werden, da die Zu- und Abfahrten des Vorhabens in Richtung Keffelker Straße ausgerichtet und ausgebaut sind. Zu- und Abfahrt aus anderen Richtungen stellen somit Umwege dar, die in der Regel von Besuchern nicht angenommen werden.

4.3 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für Kunden und Personal sind auf den eigenen Grundstücksflächen in ausreichender Anzahl entsprechend den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW nachzuweisen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und die Anlieferung erfolgt von der Freiladestraße aus.

5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser, Energie sowie Kommunikationsmedien erfolgt durch Ausweitung vorhandener Netze der Versorgungsträger.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel der RWE. Diese müssen teilweise verlegt werden. In den Bereichen, in denen die Verlegung nicht in öffentliche Verkehrsflächen erfolgt, ist eine Sicherung über Leitungsrechte gewünscht.

Zur Stromversorgung des Gebietes ist eine Trafostation erforderlich. Der Standort der Station ist mit der Planung des Vorhabens abzustimmen, daher wurde auf eine zeichnerische Festsetzung im Plan verzichtet. Die Zulässigkeit ist durch die textlichen Festsetzungen gegeben.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Ausweitung der vorhandenen Kanalnetze.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird dieses durch einen Mischwassersammler der Stadt Brilon gequert, der innerhalb des Baugebietes neu verlegt werden muss. Die Trasse des Sammlers ist mit einem Leitungsrecht von 5,0 m Breite festgesetzt. Die Trasse ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Brilon überbaubar.

Aufgrund der Altlastensituation ist die Versickerung von Regenwässern nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem der Stadt Brilon zuzuführen. Die Einleitungsstellen, die Höhen der Einleitungsstellen und die maximal zulässigen Einleitungsmenge in das Kanalnetz in l/(sec x ha) sind im Rahmen der Baugenehmigungen mit der Stadt Brilon abzustimmen.

B UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Stadt Brilon will zum Abbau erkannter Angebotsdefizite des Einzelhandels in Brilon mit dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes einen innenstadtnahen Standort zur Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben realisieren. Hier werden einerseits die Standortanforderungen der Betreiber und andererseits die Voraussetzungen für eine räumliche und funktionale Verknüpfung mit der Briloner Innenstadt geschaffen. Funktional soll der neue Standort Bahnhof in erster Linie eine Ergänzung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes sein. Er soll zur Steigerung der Gesamtattraktivität Brilons beitragen und zusätzliche Besucherfrequenzen in Innenstadtnähe erzeugen.

Art der Festsetzungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gesamtplanung soll der Bereich als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „SB- Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Discounter und Einkaufszentrum“ mit Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden.

1.2 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen

Beachtlich ist die Eingriffsregelung des § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz. Diese wird durch den landschaftspflegerischen Begleitplan behandelt.

Für das Plangebiet werden die nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSCHG), der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes- Bodenschutzgesetzes in Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NRW) definierten unterschiedlichen Gefährdungspfade betrachtet und bewertet.

Für das Schutzgut Wasser und Grundwasser sind das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz beachtlich.

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden oder durch das Vorhaben ausstrahlenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der besonderen Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im vorhandenen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes (Ergebnisse Fachgutachten) dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um hieraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen könnten im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das benachbarte Wohnumfeld durch Lärm von Bedeutung sein.

Die benachbarten Wohnbereiche liegen allerdings teilweise in Mischgebieten, sie haben daher geringere Schutzansprüche und werden teilweise durch den Verkehrslärm der Keffelker Straße und angrenzende gewerbliche Nutzungen vorbelastet.

Ein Gutachten, mit einem maximal das Baugebiet ausnutzenden Testentwurf als Basis, hat festgestellt, dass vom Anlieferungs- und Stellplatzverkehr, den haustechnischen Anlagen sowie der anlagenbezogenen Verkehrszunahme keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte ausgehen.

Zur Sicherung der notwendigen technischen und betrieblichen Rahmenbedingungen werden Regelungen innerhalb der Baugenehmigung getroffen.

Eventuelle Auswirkungen auf den Menschen durch die vorhandenen Altlasten sind auszuschließen, die Flächen werden bis auf kleinere Böschungsbereiche fast vollständig versiegelt. Wohnnutzungen, auch für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal, sind im Sondergebiet nicht zulässig.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet umfasst Flächen als lang gezogenes Band zwischen der Bahnhofs- und der Ladestraße. Die Umgebung wird allseitig von Siedlungsflächen bestimmt.

Das gesamte Plangebiet ist bzw. war bereits zuvor einer Nutzung durch den Menschen unterworfen. Dies dokumentiert sich in den vorhandenen Gebäuden und versiegelten Flächen, die heute schon einen Anteil von 42 % des Gebietes aufweisen. Sie stehen nicht mehr als Pflanzenstandort und als Lebensraum von

Tieren – Sonderstandorte an Gebäuden einmal unberücksichtigt gelassen – zur Verfügung und stellen folglich eine Vorbelastung dar.

Nochmals 50 % des Gebietes sind durch Schotter / Kies und wassergebundene Decken befestigt. Dabei treten anhand der Nutzungsintensität und des verwendeten Materials in Bezug zum Verdichtungsgrad vegetationslose, sehr spärliche und lückige Trittrassen sowie Ruderalfluren mit höherwüchsigen Stauden und Gräsern auf. Im Bereich der hier ebenfalls enthaltenen Gleisbrachen ist durch Samenanflug junger Gehölzwuchs entstanden, dominiert von Salweide, Sandbirke, Bergahorn und Rotfichte. Daneben finden sich lückige Ruderalfluren. Offene und wenig veränderte Vegetationsflächen bedecken 8 % im Gebiet. Hier finden sich Grasfluren und –bankette im Straßenseitenraum und Laubgehölze, die einerseits aus der Sukzession am Rande einer Gewerbebrache, andererseits als Gehölzstreifen östlich der Ladestraße aus Anpflanzung hervorgegangen sind.

Die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung sind im Wesentlichen strukturarm und weitgehend durch Zierrasen und Ziergehölze bestimmt. Nur die Geländekante nach Westen ist von einem dichten und durch ältere Laubgehölze geprägten Streifen bestimmt.

Gefährdete oder seltene Tier- und Pflanzenarten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Auf der Fläche sind wegen der intensiven Nutzung und der Einflüsse der angrenzenden Bebauung allgemein verbreitete Tierarten zu erwarten. Weiterhin konnten für das Gebiet weder im Rahmen der Kartierung noch durch die zuständige ULB Hinweise auf besonders geschützte Tierarten im Sinne der Bundesartenschutzverordnung ermittelt werden.

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die flächig ausgebildeten Biotoptypen des Plangebietes weit überwiegend sehr geringe bis geringe ökologische Wertigkeiten.

Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Wegen ihres Alters ist lediglich bei einem Teil der Einzelbäume die Ersetzbarkeit als gering zu beurteilen.

Die Biotoptypen haben eine durchweg geringe Strukturvielfalt. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu.

Die biologische Vielfalt ist gemäß der vorgefundenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung als insgesamt gering einzuschätzen.

Schutzgebiete, FFH-Gebiete

Das Stadtgebiet von Brilon liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans (LP) „Briloner Hochfläche“. Dieser LP befindet sich im Aufstellungsverfahren, zurzeit wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich der Stadt Brilon zugeordnet, es wird im LP als „nicht überplante Fläche“ dargestellt.

Biotopflächen, welche die Bestimmungen des § 62 LG NW erfüllen und dementsprechend geschützt wären, sind im Plangebiet nicht nachzuweisen. Diese Feststellung trifft auch für die unmittelbar angrenzenden Biotop- und Nutzflächen zu.

Das Stadtgebiet von Brilon wird beinahe allseitig von Kalkkuppen umgeben, die mit ihren jeweiligen Gebietskulissen im FFH-Gebiet „Kalkkuppen bei Brilon“ (DE4617-303) zusammengefasst sind. Bedeutsam und für die Meldung ausschlaggebend sind die dort vorkommenden kalkabhängigen Vegetationseinheiten, insbesondere Kalkmagerrasen und kalkhaltige Schutthalden. Daneben treten verschiedene Kalkbuchenwälder wie auch Schwermetallrasen auf.

Im Osten von Brilon gelegene FFH-Teilgebiete sind beispielsweise der Große Scheffelberg und das Frettholz. Das in Bezug zum B-Plan-Vorhaben nächstgelegene Teilgebiet ist das Frettholz, mit einer geringsten Entfernung von rd. 500 m. Der Zwischenbereich ist dabei schon zu mehr als der Hälfte mit bestehender Wohnbebauung bzw. nördlich der Keffelker Straße auch mit gewerblicher Bebauung belegt.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen maßgeblichen Schutz- und Erhaltungszielen kann angesichts des Abstandes, der bestehenden Nutzung und der mit Realisierung des B-Planes vorgesehen Nutzungsumwidmung nicht angenommen werden.

2.3 Schutzgut Boden und Relief

Nach Aussage der Bodenkarten (GEOLOGISCHES LANDESAMT NW 1990) war das Plangebiet ursprünglich durch Pseudogley-Braunerde (S-B34) bestimmt. Ausgangsmaterial der Bodenbildung waren dabei Lößaufwehungen und Solifluktionsbildungen bis zu einer Mächtigkeit von 2 m über Verwitterungsbildungen und dem anstehenden devonischen Kalk- und Tonstein. Bodenart dieses Bodens ist lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm jeweils schwach steinig-grusig. Die Wasserdurchlässigkeit ist gering bis sehr gering, die Sorptionsfähigkeit hingegen hoch.

Die Oberfläche wie auch der Boden selbst sind jedoch weitgehend und nachhaltig durch die menschliche Nutzung verändert. So sind schon heute rd. 42 % des Gebietes versiegelt. Weitere 50 % sind mit Schotter und ähnlichen Materialien befestigt, wobei der Boden umgeschichtet, verdichtet und überdeckt ist. Mit einem Anteil von etwa 10 % sind die Schotterflächen vegetationsfrei, auf den übrigen Flächen, insbesondere den Gleisen, hat sich nach Nutzungsaufgabe eine z.T. spärliche Vegetation angesiedelt. Nur rd. 8 % sind frei von Befestigungen. Hierbei handelt es sich um Gärten, Straßenböschung mit Bankett und Gehölzen sowie Bodendeckeranpflanzungen. Diese Flächen sind, wie beispielsweise die Böschungen erkennen lassen, ebenfalls umgeschichtet, so dass auch hier der Boden keinen natürlichen oder naturnahen Zustand mehr aufweist.

Altlasten

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises enthält für den Änderungsbereich mehrere Eintragungen. Das Gelände wurde in der Vergangenheit von der Deutschen Bahn und anderen Unternehmen verschiedenster Branchen genutzt, die aufgrund der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe und/oder der Verfahrensabläufe regelmäßig als Verursacher von Kontaminationen gelten.

Im Rahmen der Untergrunduntersuchungen sind im südlichen Teil der Fläche Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische

aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt worden. Diese Belastungen sind so hoch, dass die geplante Nutzung nur nach einer entsprechenden Sanierung/Sicherung möglich ist. Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen ist eine Kennzeichnung der mit MAK und PAK belasteten Bereiche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im Bebauungsplan erforderlich. In diesen Bereichen sind Bodenarbeiten gutachterlich zu begleiten und vor Baugenehmigungen ein Sanierungs- und Sicherungskonzept mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises abzustimmen. Dieses wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Zusätzlich ist eine flächendeckende geogene Schwermetallbelastung festgestellt worden. Zu unterscheiden ist dabei zwischen deutlich überhöhten Einzelwerten im Bereich des Schrottplatzes sowie flächenhaft erhöhten Einzelwerten, insbesondere auch im Bereich des gewachsenen Bodens.

Dazu liegt eine fachtechnische Stellungnahme² vor, aus der Folgendes zitiert wird:

„Für die darüber hinaus angetroffenen Schwermetallgehalte kann eine spezifische Eintragsquelle nicht ermittelt werden. Auffallend ist auch, dass die Schwermetallgehalte des anstehenden natürlichen Bodens unterhalb der Auffüllung deutlich höher liegen als innerhalb der Auffüllung.“

In Gegenüberstellung mit den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutzverordnung werden flächenhaft Prüfwertüberschreitungen für eine Wohnnutzung sowie punktuell für eine gewerbliche Nutzung ermittelt. Abfallrechtlich sind die vorhandenen Bodenmaterialien auf Grundlage der ermittelten Schadstoffkonzentrationen als > LAGA Z2 einzustufen. Dementsprechend wäre das Material einer geordneten Entsorgung in einer dafür zugelassenen Anlage zuzuführen.

Gemäß dem vorliegenden Bericht zur FRIDU ist bei aktuellem Flächenzustand nicht von einer Gefährdung für die am Standort beurteilungsrelevanten Schutzgüter auszugehen. Ein Sanierungsbedarf ist entsprechend nicht gegeben. Im Falle einer geplanten Umnutzung der Fläche hinsichtlich einer Wohnnutzung werden nach Einschätzung des bearbeitenden Gutachters jedoch Maßnahmen zur Unterbindung eines Direktkontaktes erforderlich.

Fachtechnische Bewertung der AIG

Pot. Schadstoffquelle / Hintergrundbelastung

Aus Sicht der AIG ist ein geringfügiger Eintrag von Schwermetallen in den Untergrund im Untersuchungsraum nicht vollständig auszuschließen. Relevante spezifische Eintragsquellen sind im Untersuchungsgebiet jedoch nicht bekannt.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die am Standort nachgewiesenen Schwermetallgehalte auf eine geogene Grundbelastung zurückgeführt werden können. Unterlegt wird diese Einschätzung durch die Beobachtung ansteigender Schadstoffgehalte innerhalb des gewachsenen Bodens (Talschotter, Schluff, Kalkstein) gegenüber der oberflächennah anstehenden Auffüllung. Umgelagerte Anteile gewachsenen Bodens, als potenzielle Träger von Schwermetallverbindungen, sind auch in der Auffüllung am Standort enthalten.

² Stellungnahme zur fachtechnischen Bewertung der Schwermetallproblematik, AIG Engineering Group Ltd., Essen, 17.03.2005

Im Rheinischen Schiefergebirge stehen regional verbreitet verschiedene Vererzungen an. Darüber hinaus treten auch in den gehäuft vorhandenen dunklen (sulfidischen) Schiefen des Oberdevons und des Karbons flächenhaft erhöhte Metallsulfidgehalte auf, die sich etwa in enthaltenen Pyritkristallen bzw. der dunklen Färbung äußern. Vergesellschaftet hiermit sind auch Schwermetallgehalte. Auch an die anstehenden Karbonate sind gehäuft Vererzungen gebunden. Eine häufige Vergesellschaftung bilden Blei-Zink-Vererzungen, die verbreitet bergtechnisch gewonnen wurden. Charakteristisch ist diesen Fällen auch eine Cadmium-Anreicherung im Zuge der Bodenbildung. Insbesondere der Raum Brilon-Marsberg ist für entsprechende Vererzungen bekannt, die sogar zur Ausbildung natürlicher Schwermetallfluren (am Standort Brilon bekannt) führen.

Eine eindeutige Zuordnung der Quelle der Metallgehalte ist analytisch nur schwer nachvollziehbar. Auch eine Gegenüberstellung mit regional ermittelten Stoffgehalten ist u.E. wenig zielführend, da die statistische Auswertung von Oberbodenproben nicht die spezifische Probenzusammensetzung (Gehalt von Gesteinsbruchstücken metallhaltiger Ausgangsgesteine gegenüber einem in Oberbodenproben gehäuft dominierenden Sandanteil auf Quarz und Feldspat) und kleinräumige Besonderheiten (etwa ausstreichende sulfidische Schiefer oder Vererzungen) berücksichtigt.

Vielmehr bleibt die Einstufung einer potenziellen Hintergrundbelastung Gegenstand einer gutachterlichen Einschätzung, die ggf. durch ergänzende Untersuchungen (Auswertung von Literatur, gezielte Analytik ausgewählter Proben, vertiefende Auswertung der geologischen Randbedingungen) untersetzt werden kann.

Gefahrenbewertung:

Das Vorliegen einer Gefahr kann sicher ausgeschlossen werden, wenn die der Bewertung zugrunde gelegten Prüfwerte der BBodSchV nicht überschritten werden. Bei Überschreitung der Prüfwerte ist durch das BBodSchG ausdrücklich die Durchführung einer Einzelfallbewertung vorgesehen. Relevant sind hierbei nicht nur die absoluten Schadstoffgehalte, sondern auch deren Bindungsform (Schadstoffverfügbarkeit), die relevanten Transferpfade (Mobilisationsverhalten, Transport) und die Exposition gegenüber den relevanten Schutzgütern.

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die Schadstoffe weitgehend an die anstehenden Ausgangsgesteine gebunden sind. Die Schadstoffverfügbarkeit kann als gering eingeschätzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Schadstoffverfügbarkeit durch das Verwitterungsverhalten der Ausgangsgesteine gesteuert ist und dass die Stoffe in natürlichen Bindungsformen vorliegen. Darüber hinaus ist für die Parameter Blei und Zink davon auszugehen, dass es sich um in natürlicher Bindungsform vergleichsweise mindertoxische Verbindungen handelt.

Relevante Transferpfade für die Schutzgüter sind der Sickerwasserpfad für das Grundwasser sowie ein Direktkontakt (orale Bodenaufnahme) und eine Staubverwehung (inhalative Bodenaufnahme). Die Gefahr für das Grundwasser kann aufgrund der am Standort vorliegenden Bedingungen weitgehend vernachlässigt werden (hohes Rückhaltevermögen der anstehenden Böden, Flurabstand etc). Unter Zugrundelegung einer weitgehenden Bepflanzung und Versiegelung sowie bei gewerblicher Nutzung sind die relevanten Transferpfade nur von un-

tergeordneter Relevanz. Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegenden Expositionsszenarien geeignet sind, eine Bodenaufnahme zu ermöglichen, die eine toxikologisch relevante Bodenaufnahme bewirken kann.“

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises wird auf eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für diese belasteten Flächen verzichtet. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind jedoch zum Gesundheits- und Arbeitsschutz besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird. Bei Bodenarbeiten ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Befeuchtung) die Staubentwicklung zu unterbinden. Bodenaushub soll im Rahmen eines Bodenmanagements innerhalb des Baugebietes verbleiben und sicher eingebaut werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. die Nutzungen als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind geeignet mögliche zukünftige nutzungsabhängige Gefährdungspfade auszuschließen, die Oberfläche des Geländes wird bis auf kleinere Straßenböschungsbereiche fast vollständig versiegelt, jede Form von Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des B-Planes und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden.

Brilon liegt im Bereich eines devonischen Kalksteinsattels, der nach der Karte der Grundwasserlandschaften in NW als Gebiet mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen bewertet ist. Es handelt sich dabei um Kluftwasserleiter mit sehr guter bis guter Gebirgsdurchlässigkeit. Gleichzeitig ist dies ein Gesteinsbereich mit sehr geringer Filterwirkung. Mögliche Verschmutzungen könnten schnell eindringen und sich im Grundwasser ausbreiten, wobei das Gestein nahezu keine Selbstreinigung aufweist. Die Deckschicht im Gebiet besteht natürlicherweise aus lehmigem Schluff bis schluffigem Lehm, im Untergrund auch schluffig-toniger Lehm mit einer Mächtigkeit von 20 bis 30). Für den Grundwasserschutz ist die geringe Durchlässigkeit und gute Filterwirkung der Deckschicht von Bedeutung, wobei sie gleichzeitig auch, wegen ihrer wasserstauenden Eigenschaften nur eine geringe Grundwasserneubildungsrate zulässt.

Die künstlichen Befestigungen und Versiegelungen verstärken den Effekt noch oder unterbinden gar ein Eindringen von Niederschlagswasser in den Bodenkörper. Lediglich die Gleisschotter mit ihrer gleichförmigen Korngrößenverteilung weisen keinen zusätzlichen Versiegelungseffekt auf.

Aufgrund der Altlastensituation ist die Versickerung von Regenwässern nicht zulässig. Regenwasser wird im Trennsystem abgeleitet.

Eine Grundwassergefährdung durch die Altlasten ist wegen der zukünftigen Oberflächenversiegelung nicht zu befürchten.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist mit seinem hohen Anteil an versiegelten bzw. befestigten Flächen und seiner Lage eindeutig dem Siedlungsraum zuzuordnen. Hier wird das Klima geprägt durch reduzierte bodennahe Luftbewegungen sowie höhere

Luft- und Bodentrockenheit. Zutretende Winde werden durch die vorhandene Bebauung vor allem oberflächennah z. T. gebremst und verwirbelt. Bedeutsame Barrieren für die Durchlüftung bestehen jedoch nicht.

Die Gehölze im Gebiet sind locker verteilt und weisen nur geringe Flächengröße auf. Lineare Gehölze überschreiten dabei eine Breite von 5 m nicht. Für eine relevante Klimaausgleichsfunktion oder für Filter- und Sedimentationsfunktion ist ihre Dimension insgesamt nicht ausreichend. Die offenen Ruderal- und Brachflächen finden sich zwar in größerem Zusammenhang, werden aber immer wieder unterbrochen von versiegelten bzw. klimatisch ähnlich wirkenden Flächen. Folglich sind keine Gebiete mit relevanter Kaltluftproduktion (durch nächtliche Abstrahlung) nachzuweisen.

Lufthygienische Vorbelastungen im Gebiet finden ihren Ursprung im Straßenverkehr sowie in der umgebenden gewerblichen Nutzung und den Wohngebieten, letztere mit vergleichsweise geringerer Relevanz.

Durch die Bebauung und Versiegelung wird die Klimasituation nicht verbessert. Die vorhandenen Gehölze können wahrscheinlich nicht erhalten werden, eine Begrünung der Frei- und Stellplatzflächen ist möglich und kann lokale Verbesserungen bewirken. Von einer Verbesserung des Ortsklimas ist nicht auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Über die verschiedenen Nutzungen entsteht ein Ortsbild, das sich an der durch die parallel verlaufenden Verkehrsflächen (Bahnlinie, Bahnhofs- und Ladestraße) geprägten Achse ausrichtet. Es überwiegen befestigte Flächen, die wenngleich z. T. inzwischen ungenutzt nur wenig Naturnähe oder Eigenart vermitteln. Die Umgebung wird insgesamt von Siedlungsflächen bestimmt.

An den Gleisbrachen und den aufgelassenen gewerblichen Nutzungen lässt sich der zurückliegenden Nutzungswandel gut erkennen. Hier ist vermehrt Vegetation aufgekommen, ohne dabei jedoch eine wichtige Funktion für das Landschaftsbild zu übernehmen. Lediglich der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich mit der Bahnhofsstraße dem alten Bahnhof und den alten Laubbäumen entlang der Verkehrsflächen geben ein abwechslungsreiches Landschaftsbild mit vielfältiger Gliederung und Raumbildung entlang der dortigen Geländekante. Im Norden und Osten grenzen wiederum Gewerbegebiete an, die keine belebende Vegetation enthalten. Im Südosten wiederum findet sich Wohnbebauung und als Relikt der Kulturlandschaft Obstwiesen und Grünland.

Für die Naherholung bedeutsame Strukturen oder erlebniswirksame Elemente liegen im Plangebiet nicht vor, da insgesamt eine hohe Dichte von unterschiedlichen Verkehrs- bzw. gewerblich genutzten Flächen besteht und öffentliche Grünflächen mit entsprechender Größe und Gestaltung nicht vorkommen.

Das Ortsbild wird durch die Bahnbrachflächen und die ungeordnete gewerbliche Nutzung sowie die im schlechten Zustand befindlichen Gebäude negativ beeinträchtigt. Die Planung des Einkaufszentrums wird diesen Zustand wesentlich positiv verändern. Das Ortsbild wird an dieser Stelle des Eingangsbereiches in den Ortskern durch eine markante Bebauung bereichert.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Die Planungen berühren einen vorhandenen Abwassersammler der Stadt Brilon und Mittelspannungskabel der RWE, die verlegt werden müssen.

Die vorhandenen Betriebe auf den ehemaligen Bahnflächen waren lediglich Mieter. Die Mietverhältnisse sind bereits vor Verkauf durch den damaligen Eigentümer gekündigt worden. Mietereigene Aufbauten sind durch diese zu beseitigen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Im Änderungsbereich führt die Versiegelung und Bebauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Aufgrund der derzeitigen Altlastensituation ist die Versiegelung erforderlich und stellt eine Sicherung vor weiteren Belastungen dar, daher sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Nutzung und Bebauung handelt es sich um ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit den zugehörigen Erschließungsanlagen.

Die Umsetzung des Vorhabens verursacht durch dauerhafte Inanspruchnahme von Biotypen bzw. Biotopgemengen Funktionsverluste bei den biotischen und abiotischen Landschaftsfaktoren. Daneben sind auch Funktionsbeeinträchtigungen dieser Faktoren sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Hierbei müssen die Umweltauswirkungen der vorhandenen Nutzungen als Vorbelastung gewertet werden.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind nicht nachzuweisen. Negative Einflüsse auf die in der Umgebung liegenden Teilflächen des FFH-Gebietes sind bei einem Abstand von mindestens 500 m und der Vorhabenart nicht zu erwarten.

Baubedingte Einflüsse werden durch die Baustelleneinrichtung und -abwicklung hervorgerufen. In der Regel sind sie auf den Zeitraum der Bauphase befristet, leiten aber zu den anlagebedingten Faktoren über. Diese Einflüsse beziehen sich auf die Gesamtheit der baulichen Anlagen (Verkehrsflächen, Gebäude, befestigte Hofflächen) und begrünte Flächen. Sie sind dauerhaft wirksam und daher hinsichtlich Art, Maß und infolgedessen ihrer potenziellen Beeinträchtigungswirkung von besonderer Bedeutung. Von den Anlagen gehen weiterhin betriebsbedingte Einflüsse aus, verursacht durch Liefer- und Kundenverkehr (Lkw und Pkw), Energieverbrauch sowie Ver- und Entsorgung.

Im Geltungsbereich des B-Planes gilt schon heute – eine Entwidmung der Bahnflächen vorausgesetzt – Baurecht im Sinne des § 34 BauGB. Hierbei wäre maximal eine Ausnutzung entsprechend einer GRZ von 0,8 möglich. Da gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich „nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“, wurden das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB bei der Konfliktprognose und Erfassung des Eingriffs entsprechend berücksichtigt.

Unzumutbare Lärmauswirkungen auf benachbarte Wohnstandorte sind gemäß den Aussagen eines Gutachtens und durch Regelungen innerhalb der Baugenehmigung nicht zu befürchten.

3. VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON EINGRIFFEN

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und den dort erfolgenden detaillierten Untersuchungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes werden die konkreten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgestellt und bewertet sowie im Bebauungsplan festgesetzt.

3.1 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der detaillierten Untersuchungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes werden die konkreten Eingriffe festgestellt und möglichen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Im Geltungsbereich des B-Planes gilt schon heute – eine Entwidmung der Bahnflächen vorausgesetzt – Baurecht im Sinne des § 34 BauGB. Hierbei wäre maximal eine Ausnutzung entsprechend einer GRZ von 0,8 möglich. Da gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich „nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“, wurden das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB bei der Konfliktprognose und Erfassung des Eingriffs entsprechend berücksichtigt.

Aus diesem Grund ist auf eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung im engeren Sinne verzichtet worden. Der Biotopwert des Ausgangszustandes ist durch die Bestandsaufnahme des landschaftspflegerischen Begleitplanes dokumentiert. Lediglich die durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 zusätzlich zulässige Versiegelung und zusätzliche Versiegelungen durch die Straßenausbaumaßnahmen sind ausgleichspflichtig.

Der Eingriff ist wie folgend zu beschreiben:

Dauerhafte Inanspruchnahme von 2.150 m² bisher nicht versiegelter Fläche durch den Ausbau der Ladestraße, darunter den Gehölzstreifen östlich, 10

Laubbäume und Teile der begrünter Böschung im Norden. Dauerhafte Inanspruchnahme von 3.600 m² Vegetationsfläche durch Realisierung des Sondergebietes (Differenz aus dem Baurecht nach § 34 und der geplanten GRZ 1,0).

Für den öffentlichen Bereich ist ein Eingriff zu ermitteln, der sich auf 8.315 Punkte beläuft. Im privaten Bereich lässt sich der Eingriff durch die Differenz zwischen der zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB mit einer maximalen Ausnutzung von 0,8 und dem geplanten Sondergebiet mit einer Ausnutzung von 1,0 beschreiben. Da diese Differenz in der Größe der Ausnutzung sich nicht ohne weiteres auf bestimmte Flächen zuweisen lässt, wird der Eingriffswert im privaten Bereich pauschal zu 20 % der ermittelten Gesamtwertes in Ansatz gebracht. Demnach ist ein Wert von 8.373 (41.860 x 0,2) Punkten zu errechnen.

3.2 Darstellung und Bewertung der Plangebiete am Ort der Ersatzmaßnahmen

Es ist eine Differenz von 16.688 Biotopwertpunkten auszugleichen.

Kurze Beschreibung der externen Kompensationsfläche / -maßnahme:

Der durch das geplante Vorhaben ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft wird ausschließlich durch eine externe Kompensationsfläche / -maßnahme ausgeglichen. Diese externe Ausgleichsfläche / -maßnahme befindet sich in der Gemarkung Altenbüren, Flur 1, Flurstück 10. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche von ca. 8.500 qm einer Waldfläche in einer Gesamtgröße von ca. 37.000 qm, die mit nicht standortgemäßen Nadelholzbeständen bewachsen ist. Entlang des Bachlaufes am Rundweg in westlicher Richtung innerhalb der Forstabteilungen 729-731 sollen die nicht standortgemäßen Nadelholzbestände in jüngere Laubwälder umgewandelt werden. Die Gesamtmaßnahme setzt sich zusammen aus dem Freistellen des Bachlaufes von Fichten auf einer Fläche von 800 m Länge und 40 m Breite = 32.000 qm (ohne den Teilbereich mit dem vorhandenen Teich) und dem Einbeziehen der Fichten-Abtriebsfläche Forstabteilung 729 b 1 mit ca. 5.000 qm. Die hier entstandene Freifläche soll mit Rot-Erle Heister bestockt werden. Es ergibt sich ein Aufwertungspotential von 2 Biotopwertpunkten pro qm.

Diese Maßnahme wurde mit der ULB des HSK im Rahmen des Ökokontos abgestimmt. Die Gesamtmaßnahme ergibt eine Aufwertung von 74.000 Biotopwertpunkten. Hiervon wurden bereits 55.353 Biotopwertpunkten dem Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 121 „Am Burhagen“ zugeordnet. Diesem Planverfahren werden 17.000 Biotopwertpunkte zugeordnet. 1.647 Biotopwertpunkte stehen noch für andere Maßnahmen zur Verfügung

Verbleibendes Kompensationsdefizit:	- 16.688 Biotopwertpunkte
Maßnahme	
Waldfläche im Bereich Rundweg (Gemarkung Altenbüren, Flur 1, Flurstück 10, Forstabteilungen 729-731)	+17.000 Biotopwertpunkte
	=====
	+ 312 Biotopwertpunkte

Fazit:

Der Eingriff im Plangebiet wird durch die Ausgleichsmaßnahme im Stadtforst Brilon im Bereich des Rundweges in der Gemarkung Altenbüren, Flur 1, Flurstück 10 ökologisch ausgeglichen.

4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Innerhalb der Innenstadt von Brilon sind Flächen dieser Größe, mit dieser Nähe zur Einkaufsstraße und derart günstiger Verkehrsanbindung nicht verfügbar.

Grundsätzliche Planungsalternativen wären gewerbliche Nutzungen ohne Einzelhandel. Die vom Rat gewählte städtebauliche Zielsetzung der innenstadtnahen Abrundung des Einzelhandelsangebotes lässt Alternativen innerhalb des Änderungsbereiches nicht zu.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Technische Verfahren und Gutachten bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand August 2006, Umwelt- und Landschaftsplanung. Dipl.-Ing. Erwin Quinders - 50769 Köln erarbeitet.

Zur Altlastenbeurteilung liegen folgende Untersuchungen vor:

Flächen-Risiko-Detailuntersuchung (Borchert und Lange, 07/2004)

Stellungnahme zur fachtechnischen Bewertung der Schwermetallproblematik, AIG Engineering Group Ltd., Essen, 17.03.2005

Zum Immissionsschutz vor Lärm liegt ein Gutachten vor: „Geräuschemissionen und -immissionen des geplanten Einkaufszentrum Brilon-Arkaden“, STB-618/2006, TÜV Nord, Essen vom 15.08.06

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird innerhalb des Bebauungsplanes geregelt.

Die Überwachung der Altlastenverdachtsflächen obliegt der Unteren Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis.

Zur Sicherung vor nicht eingeschätzten Verkehrsbelastungen im oder benachbart zum Plangebiet sollen 6 bis 9 Monate nach Bebauung von mindestens 2 Dritteln des Plangebietes Verkehrszählungen durchgeführt werden.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Brilon will zum Abbau erkannter Angebotsdefizite des Einzelhandels in Brilon mit dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes einen innenstadtnahen Standort zur Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben realisieren. Hier werden einerseits die Standortanforderungen der Betreiber und anderer-

seits die Voraussetzungen für eine räumliche und funktionale Verknüpfung mit der Briloner Innenstadt geschaffen. Funktional soll der neue Standort Bahnhof in erster Linie eine Ergänzung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes sein. Er soll zur Steigerung der Gesamtattraktivität Brilons beitragen und zusätzliche Besucherfrequenzen in Innenstadtnähe erzeugen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brilon stellt derzeit für den Änderungsbereich an der Keffelker Straße bis zu einer Tiefe von ca. 170 m gemischte Baufläche und für die nördlich angrenzenden Flächen gewerbliche Baufläche dar. Die Gleisanlagen und ehemaligen Bahnbereiche sind als Bahnfläche dargestellt. Die derzeitige Nutzung der Flächen besteht im Wesentlichen aus Brachflächen und der Verkehrsfläche der Freiladestraße. Lediglich kleinere Flächen und Gebäude werden gewerblich genutzt. Kleine Randbereiche und die Straßenböschungen sind teilweise mit Bäumen bestanden und bewachsen. Die Flächen sind im Besitz der Stadt Brilon.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gesamtplanung soll der Bereich im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „SB- Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Discounter und Einkaufszentrum“ festgesetzt werden.

Für den Menschen könnten im Zusammenhang mit der Planung unzumutbare Auswirkungen auf das benachbarte Wohnumfeld durch Lärm von Bedeutung sein. Ein Gutachten, mit einem maximal das Baugebiet ausnutzenden Testentwurf als Basis, hat festgestellt, dass vom Anlieferungs- und Stellplatzverkehr, den haustechnischen Anlagen sowie der anlagenbezogenen Verkehrszunahme keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte ausgehen. Zur Sicherung der notwendigen technischen und betrieblichen Rahmenbedingungen werden Regelungen innerhalb der Baugenehmigung getroffen.

Faunistische und floristische Erhebungen und Bewertungen haben keine wesentlichen schützenswerten Strukturen ermittelt.

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises enthält für den Änderungsbereich mehrere Eintragungen.

Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen ist eine Kennzeichnung der mit MAK und PAK belasteten Bereiche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Zusätzlich ist eine flächendeckende Schwermetallbelastung festgestellt. Zu unterscheiden ist dabei zwischen deutlich überhöhten Einzelwerten im Bereich des Schrottplatzes sowie flächenhaft erhöhten Einzelwerten, insbesondere auch im Bereich des gewachsenen Bodens.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. die Nutzungen als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind geeignet, mögliche zukünftige, nutzungsabhängige Gefährdungspfade auszuschließen, die Oberfläche des Geländes wird bis auf kleinere Straßenböschungsbereiche fast vollständig versiegelt, jede Form von Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Die Flächen sind heute fast vollständig versiegelt. Diese Versiegelung wird durch die Planung nicht reduziert. Aufgrund der Altlastensituation ist die Versickerung von Regenwässern nicht zulässig.

Die versiegelte Brachfläche und die Bahnanlagen stellen den Klimatyp Gewerbeflächen und Straßenklima mit hoher Aufheizung und geringer Kaltluftentstehung dar. Durch die Bebauung und Versiegelung wird die Klimasituation nicht verändert.

Das Landschaftsbild ist innerhalb der Ortslage Brilons und durch die Planungen im Bahnhofsbereich nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die Bahnbrachflächen und die ungeordnete gewerbliche Nutzung sowie die im schlechten Zustand befindlichen Gebäude negativ beeinträchtigt. Die Planung des Einkaufszentrums wird diesen Zustand positiv verändern.

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Im Geltungsbereich des B-Planes gilt schon heute – eine Entwidmung der Bahnflächen vorausgesetzt – Baurecht im Sinne des § 34 BauGB. Hierbei wäre maximal eine Ausnutzung entsprechend einer GRZ von 0,8 möglich. Da gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich „nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“, wurden das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB bei der Konfliktprognose und Erfassung des Eingriffs entsprechend berücksichtigt.

Aus diesem Grund ist auf eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung im engeren Sinne verzichtet worden. Der Biotopwert des Ausgangszustandes ist durch die Bestandsaufnahme des landschaftspflegerischen Begleitplanes dokumentiert. Lediglich die durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 zusätzlich zulässige Versiegelung und zusätzliche Versiegelungen durch die Straßenausbaumaßnahmen sind ausgleichspflichtig.

Der Eingriff im Plangebiet wird durch die Ausgleichsmaßnahme im Stadtforst Brilon im Bereich des Rundweges in der Gemarkung Altenbüren, Flur 1, Flurstück 10 ökologisch ausgeglichen.

Innerhalb der Innenstadt von Brilon sind Flächen dieser Größe, mit dieser Nähe zur Einkaufsstraße und derart günstiger Verkehrsanbindung nicht verfügbar.