

Stadt Brilon

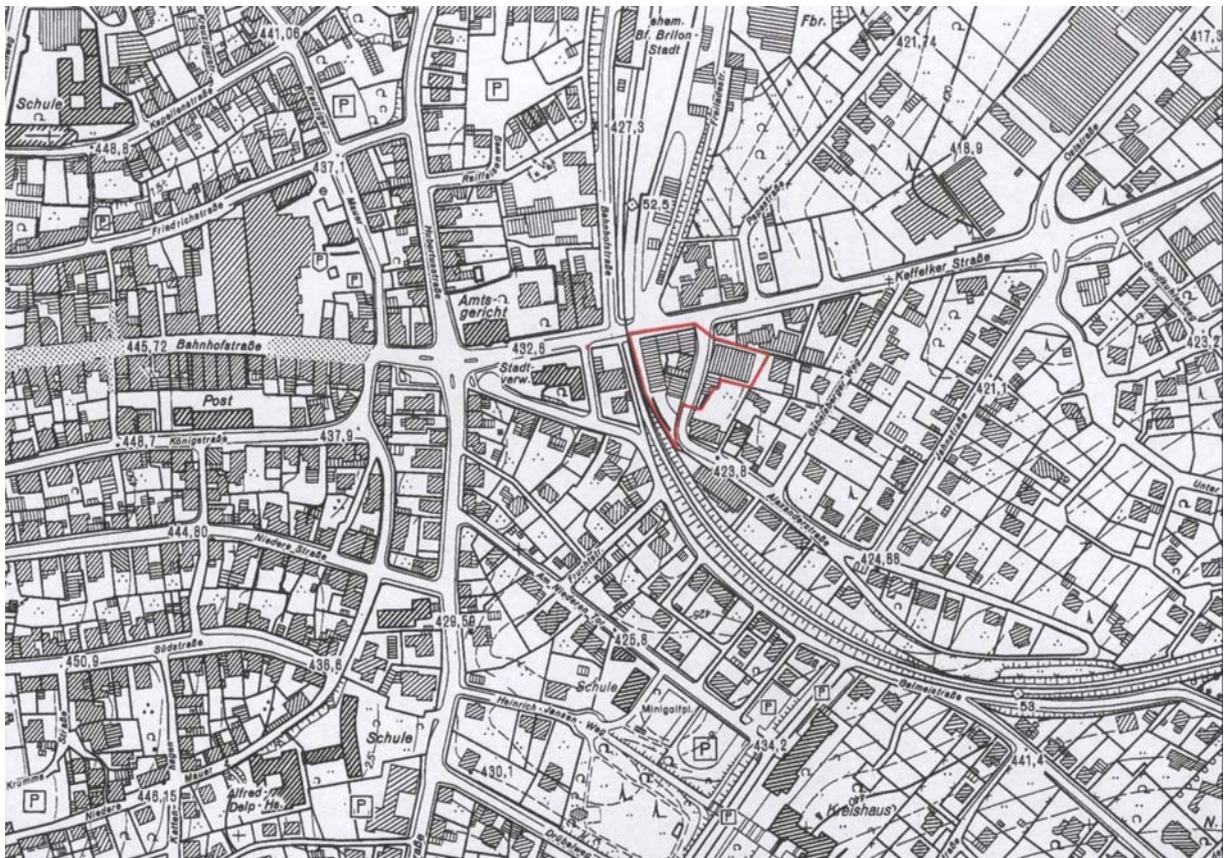
Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Brilon – Stadt Nr.116

„Raiffeisenmarkt“



Planverfasser:
Ing.-Büro Redeker GmbH
Bahnhofstraße 11
32756 Detmold

Im Auftrag der
Westfälischen Kornverkaufs-
genossenschaft e. G
Nottebohmweg 17
59494 Soest

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss vom
01.04.2004

Westfälische Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest
vorhabenbezogener Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 116 „Raiffeisenmarkt“
Begründung zum Satzungsbeschluss vom 01.04.2004

Inhaltsverzeichnis

der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 116 „Raiffeisenmarkt“

I. Übersichtsplan	2
II. Rechtsgrundlagen	2
III. Bestandteile im Parallel-Verfahren.....	3
IV. Begründung der Planinhalte	3
IV.1 Lage und Situation	3
IV.2 Situationsbeschreibung.....	4
IV.3 Planungsziel.....	6
V. Vorgaben zur Planung	6
V.1 Flächennutzungsplan	6
V.2 Bebauungsplan	7
VI. Begründung der Planinhalte	7
VI.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
VI.2 Maß der baulichen Nutzung	9
VI.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
VI.4 Hinweise.....	10
VII. Erschließung.....	10
VIII. Bodenschutz.....	11
IX. Ausgleich nach § 1 a BauGB.....	12
X. FFH-Gebiete	12
XI. Umweltverträglichkeitsprüfung.....	12
XII. Auswirkungen der Planung	12
XIII. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	13
Anlagen: Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen	

I. Übersichtsplan



II. Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 116 „Raiffeisenmarkt“ der Stadt Brilon hat folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. am 16.01.1998), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3762)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 479)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW S. 256), geänd. 9. Mai 2000 (GV. NW S. 439, 445)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV. NW. S. 245)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926 / SGV NW 77), zul. geänd. durch Art. 100 des Gesetzes v. 25. September 2001 (GV. NW. S. 708)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zul. geänd. durch Gesetz vom 11. September 2002 (BGBl. I S. 3622)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 1554), geänd. durch Art. 17 des Gesetzes vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2332, 2334)

Einzelhandelserlass NRW, gem. Rd.-Erlass d. Ministeriums f. Stadtentwicklung, Kultur u. Sport, d. Ministeriums f. Wirtschaft u. Mittelstand, Technologie u. Verkehr, d. Ministeriums f. Umwelt, Raumordnung u. Landwirtschaft u. d. Ministeriums f. Bauen u. Wohnen v. 7. Mai 1996 (SMBL. NW. Nr. 38 v. 20.06.1996, S. 922)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

III. Bestandteile

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 116 „Raiffeisenmarkt“ gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) besteht aus

- dem Bebauungsplan mit den Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung und der Baunutzungsverordnung im Maßstab 1 : 500,
- der Begründung sowie
- den textlichen Festsetzungen.

IV. Begründung der Planinhalte

IV.1 Lage und Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Brilon Stadt Nr. 116 „Raiffeisenmarkt“ liegt in der Flur 41, Gemarkung Brilon. Er umfasst mit den Flurstücken 3, 4, 5, 6, 192, 409 sowie 484 tlw. (Alexanderstraße) eine Gesamtfläche von rd. 3.770 m²

Der Geltungsbereich ist durch eine farbige angelegte Markierung im Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt.

Bei dem unmittelbar südöstlich des Bahnüberganges an der Keffelker Straße gelegenen Änderungsgebiet handelt es sich um eine seit mehreren Jahrzehnten durch die Bäuerliche Betriebs- und Absatzgenossenschaft Brilon e.G. (jetzt: Westfälische Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest) gewerblich genutzte Fläche, die durch die Alexanderstraße durchschnitten wird.

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig versiegelt.

Es ist entlang der Keffelker Straße vollständig mit einem dreigeschossigen Gebäudekomplex überstellt, der neben dem bestehenden Haus- und Gartenmarkt mit Lager- und Verkaufsflächen seit kurzem auch eine Kleintierpraxis beherbergt.

Im rückwärtigen, von der Alexanderstraße erschlossenen Grundstücksbereich befinden sich verschiedene bis zu zweigeschossige Neben- und Hauptgebäude sowie private Verkehrsflächen.

Mit Ausnahme Gebäudekomplexes entlang der Keffelker Straße sollen zur Realisierung des Bauvorhabens „Raiffeisenmarkt“ der Westfälischen Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest, auf den

Flurstücken westlich der Alexanderstraße sämtliche baulichen Anlagen entfernt werden. Ein Antrag auf Abriss wurde bereits erteilt.

Die östlich der Alexanderstraße gelegene Fläche ist gleichfalls mit einem Lagergebäude überstellt, dass zunächst in seinem derzeitigen Bestand erhalten bleibt.

Das Plangebiet ist im Westen, Osten und Norden von einer Mischgebietsnutzung umgeben. Südwestlich des Plangebietes grenzt eine Wohnbaunutzung an.

IV.2 Situationsbeschreibung

Die Bäuerliche Bezugs- und Absatzgenossenschaft Brilon e. G. (jetzt: Westfälische Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest) betreibt bereits seit mehreren Jahrzehnten an der Keffelker Straße einen landwirtschaftlichen Fachmarkt (Raiffeisenmarkt).

Der Raiffeisenmarkt ist mit seiner derzeitigen Verkaufsfläche von 232,57 m² wirtschaftlich jedoch langfristig nicht tragbar. Um ihre Stammkunden, vor allem aus der Landwirtschaft, weiterhin bedarfsgerecht bedienen zu können, strebt die Westfälische Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest, daher eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf maximal 1.062 m² auf dem bestehenden Baugrundstück an. Diese soll sich in einen Warmbereich und eine Freiverkaufsfläche aufgliedern. Darüber hinaus sollen ausreichend Lagerflächen vorgehalten werden.

Die derzeitige bauliche Nutzung des Grundstücks lässt diese angestrebte Erweiterung des Fachmarktes ohne bauliche Veränderungen auf dem Baugrundstück nicht zu.

Die Bäuerliche Betriebs- und Absatzgenossenschaft Brilon e.G. hatte daher bereits im April 2003 einen Bauantrag zur Erweiterung des Raiffeisenmarktes eingereicht. Im Rahmen dieses bauordnungsrechtlichen Verfahrens zeigte sich, dass unter Zugrundelegung des zurzeit geltenden Bebauungsplans Nr. 6 „Keffelker Straße /Alexanderstraße“ die angestrebte bauliche Erweiterung nicht realisiert werden konnte, da die hierin festgesetzten überbaubaren Flächen überschritten werden. Darüber hinaus handelt es sich aufgrund der angestrebten Größe des Raiffeisenmarktes von 1.062 m² Verkaufsfläche in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW um einen sogenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ausschließlich in einem eigens ausgewiesenen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO angesiedelt werden darf und dessen mögliche Auswirkungen auf den Stadtkern Brilons geprüft und minimiert werden müssen.

Der Realisierung des Bauvorhabens der Westfälischen Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest, muss die Neuaufstellung eines Bebauungsplans vorangehen.

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 25.06.03 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Brilon – Stadt Nr. 116 „Raiffeisenmarkt“ gefasst. Im Gegensatz zu einem sonstigen Bebauungsplan wird hier die städtebauliche Planung nicht von der Stadt Brilon, sondern vom Vorhabenträger, der Westfälischen Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest, getragen, die mit der fachlichen Ausarbeitung die Ing.-Büro Redeker GmbH in 32756 Detmold beauftragt hat.

Gegenstand dieses Verfahrens ist vor allem das Bauvorhaben „Errichtung eines Raiffeisenmarktes“ auf den unter Ziffer IV.1 bezeichneten Flurstücken.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat am 25.09.2003 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.10. – 28.11.2003. Die Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 23.10.2003. um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden in das Abwägungsverfahren eingestellt und geprüft. Der im Verfahren seitens des Hochsauerlandkreises vorgetragene Hinweis auf den Umgang mit Altenlasten ist entsprechend dem Ratsbeschluss vom 29.01.2004 in die textlichen Festsetzungen als Hinweis, Pkt. 3 aufgenommen worden.

Im Rahmen der Anfrage gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur im Parallel-Verfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans wurde seitens der Bezirksregierung eine Abgrenzung des Warensortiments des Raiffeisenmarktes obligatorisch vorgegeben und eine Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung der positiven Bescheidung der Anfrage vorausgesetzt. Die durch die Bezirksregierung Arnberg bestimmte Verkaufsflächenbegrenzung auf max. 1.100 m² sowie die auf die Kernsortimente 1 – 5 und das zentrenrelevante Randsortiment entfallenden maximalen Verkaufsflächen sind nachfolgend unter Pkt. VI.1“Art der baulichen Nutzung“ beschrieben und werden in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans verbindlich festgesetzt.

Die dargelegten Änderungen erfordern die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans. Dabei wird unter Anwendung des § 3 (3) BauGB die öffentliche Auslegung auf 2 Wochen verkürzt.¹

¹ Änderungen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.01.2004

IV.3 Planungsziel

Die vorliegende Bebauungsplanung erfüllt den Zweck, durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen die Grundlagen zu schaffen für die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Fachmarktes in einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.062 m². Dabei wird durch detaillierte Festsetzungen sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung des bestehenden sowohl wohnbaulich als auch gewerblich genutzten Umfeldes vermieden wird.

Darüber hinaus besteht sowohl seitens der Stadt Brilon als auch der Westfälischen Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest, das übergeordnete Ziel, eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur im Ortskern von Brilon zu vermeiden. Aus diesem Grund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der das Plangebiet im Wesentlichen als sonstiges¹ Sondergebiet gemäß § 11 BauN-VO mit der Zweckzuweisung „landwirtschaftlicher Fachmarkt“ ausweisen wird, detaillierte Festsetzungen bezüglich

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

treffen.

V. Vorgaben zur Planung

V.1 Flächennutzungsplan

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Brilon stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 116 „Raiffeisenmarkt“ als gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 der Baunutzungsverordnung dar und entspricht somit nicht der angestrebten Nutzung.

Um dem Grundsatz des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2003 die Aufstellung der 71. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Bereich Keffelker Straße / Alexanderstraße gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

¹ Änderungen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.01.2004

Die Verfahren zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 116 werden unter Anwendung des § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

V.2 Bebauungsplan

Der westlich der Alexanderstraße gelegenen Flurstücke 3, 4, 5, 6 und 192, Flur 41, Gemarkung Brilon sind durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Keffelker Straße /Alexanderstraße“ planungsrechtlich gesichert. Dieser Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Der Bebauungsplan wird überplant.

VI. Begründung der Planinhalte

VI.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der angestrebten Größe des Raiffeisenmarktes handelt es sich bei dem Bauvorhaben der Westfälischen Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest, in Anlehnung an die Bestimmungen des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 (MBI. NW 1996, S. 922 ff.) sowie der geltenden Rechtsprechung um einen „großflächigen“ Einzelhandelsbetrieb, der die übliche Größe derjenigen Einzelhandelsgeschäfte übersteigt, die der wohnungsnahen Versorgung dienen. Diese liegt bei einer Verkaufsfläche von 700 m² - 800 m². Da die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß rd. 2/3 der Geschossfläche entspricht, liegt die Obergrenze i. d. R. bei einer Gesamtgeschossfläche von 1.200 m². Diese Größe wird auch in § 11 (3) Satz 3 BauNVO als Richtgröße für Betriebe festgelegt, von denen nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können und die daher in einem eigens hierfür ausgewiesenen Sondergebiet unterzubringen sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckzuweisung „großflächiger landwirtschaftlicher Einzelhandelsbetrieb“ auf einer maximalen Verkaufsfläche von 1.062 m² ausweisen. Das zulässige Sortiment und die jeweils höchstzulässige Verkaufsfläche ergeben sich aus folgender Auflistung:¹

¹ Änderungen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.01.2004

Sortimentsliste für den Raiffeisenmarkt (als Spezialangebotsform¹)

• Kernsortiment 1: Pflanzen, Erden, Saatgut, Düngemittel		430 m²
Düngemittel, Humusprodukte, Erden	185 m ²	
Lebendes Grün (Pflanzen, Stauden, Gehölze usw.)	215 m ²	
Samen, Zwiebeln, Knollen u. ä., Saatgut	15 m ²	
Pflanzenschutzmittel, Pflanzenpflege	15 m ²	
• Kernsortiment 2: Hof- und Garteneinrichtungen, -geräte, Materialien		185 m²
Gartengeräte und Gartenmaschinen	85 m ²	
Gartengestaltung (Keramik, Töpfe, Kästen, Teiche)	70 m ²	
Drahtgeflechte, -gewebe und Zubehör, Holz, Zäune	30 m ²	
• Kernsortiment 3: Futtermittel- und Tierzubehör		220 m²
Landwirtschaftliche Futtermittel	5 m ²	
Heimtierfutter	70 m ²	
Landwirtschaftliches Tierzubehör	57 m ²	
Heimtierzubehör	88 m ²	
• Kernsortiment 4: Arbeitskleidung, Arbeitsschuhe		100 m²
Arbeitsbekleidung, Handschuhe	80 m ²	
Arbeitsschuhe, Stiefel (auch aus Leder)	20 m ²	
• Kernsortiment 5: sonstiger landwirtschaftlicher Betriebsbedarf		17 m²
Desinfektionsmittel	5 m ²	
Technische Öle, Fette, Schmierstoffe	2 m ²	
Betriebs-, Haus- und Hofbedarf	10 m ²	
• Zentrenrelevantes Randsortiment		110 m²
Schnittblumen, getrocknete Blumen und Pflanzen, Gebinde	10 m ²	
Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse an Endverbraucher	20 m ²	
Süßigkeiten und Getränke (maximal)	20 m ²	
Aktions- und Saisonartikelartikel (maximal)	60 m ²	

Die innenstadtrelevanten Warengruppen im Sortiment des Raiffeisenmarktes werden mit dieser Festsetzung derart begrenzt werden, dass eine negative Beeinträchtigung der zentralen Einzelhandelsbetriebe durch die Erweiterung des Raiffeisenmarktes an der Keffelker Straße nicht gegeben ist und gleichzeitig das Kaufkraftpotential in Brilon gehalten wird.

¹ Änderungen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.01.2004

Im Sondergebiet „landwirtschaftlicher Fachmarkt“ werden auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können als sonstige Nutzungen darüber hinaus Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Räume für freie Berufe.

VI.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt nach § 16 (2 +3) und § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen, Grundflächenzahlen sowie der Gebäudehöhen und der Geschossflächenzahlen die Größe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl wird im Teilgebiet östlich der Alexanderstraße auf 0,8, die Geschossflächenzahl in Anlehnung an die zugelassene zweigeschossige Bauweise auf 1,6 festgesetzt. Diese Werte entsprechen dabei den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Für das Teilgebiet westlich der Alexanderstraße wird die Grundflächenzahl in Anlehnung an § 17 (2) und (3) BauNVO mit GRZ = 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der derzeitigen Nutzung, die eine vollständige Bebauung und Versiegelung aufweist. Aus städtebaulicher Sicht ist für diesen Teilbereich des Bebauungsplangebietes, der zwischen den Straßenzügen Keffelker Straße und Alexanderstraße sowie der Bahnlinie „Brilon – Brilon-Wald“ eingezwängt ist, zielgerecht für das geplante Vorhaben. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Festsetzung nicht entgegen.

Für die Bebauung entlang der Keffelker Straße wird unter Berücksichtigung des Bestands eine bis zu dreigeschossige Bauweise und in Anlehnung hieran eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

Für den rückwärtigen Grundstücksbereich, der über die Alexanderstraße erschlossen wird, wird eine unter Berücksichtigung der Geländetopographie und der Umgebungsbebauung mit ihrer teilweisen wohnbaulichen Nutzung eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 festgeschrieben. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist für die Ansiedlung des Raiffeisenmarktes mit Freiverkaufsfläche und Außenlager ausreichend dimensioniert.

Um bei dem starken Gefälle der Keffelker Straße in östlicher Richtung eine zu hohe Höhenausdehnung zu verhindern, gleichzeitig aber auch die derzeitige Nutzung langfristig zu sichern, wird die Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet auf max. 14,50 m entlang der Keffelker

Straße sowie 11,00 entlang der Alexanderstraße begrenzt. Bezugspunkt ist jeweils die vorhandene Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Geringfügige Höhenabweichungen sind zulässig.

Für das Plangebiet wird die offene / abweichende Bauweise (o/a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, um dem Grundstückseigentümer bzw. den Investoren in diesem Bereich die optimale Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, die bereits heute durch den ungünstigen Grundstückszuschnitt zwischen drei Verkehrsstrassen erheblich erschwert ist.

VI.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Regelungen zu äußerer Gestaltung der Gebäude und zur Einfriedigung der Baugrundstücke werden für das Plangebiet nicht festgesetzt. Sie sind nach Einschätzung der Stadt Brilon im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Raiffeisenmarkt“ entbehrlich.

Im Hinblick auf die relative Nähe zum Stadtkern soll jedoch die Errichtung und Anbringung von Werbeanlagen eingeschränkt werden. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen für Werbeanlagen im Plangebiet enthalten.

VI.4 Hinweise

Zu den Belangen der Bodendenkmalpflege, zur Altlastenproblematik¹ und zum Umgang mit Kampfmittelfunden werden entsprechend Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, die auf die Planzeichnung mit aufgedruckt werden.

VII. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits heute über die vorhandenen öffentlichen Straßen „Keffelker Straße“ und „Alexanderstraße“ ausreichend gesichert. Dieses gilt auch für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität, die durch die vorhandenen Netze grundsätzlich erfolgt.

¹ Änderungen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.01.2004

Regelungen bezüglich der Grundstückszufahrten bzw. Zufahrtsbeschränkungen sind nicht erforderlich.

Stellplätze

Auf der Basis der Erfahrungswerte der Westfälischen Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest, ist für Raiffeisenmärkte aufgrund des speziellen und vor allem großteiligen Warensortiments (aus dem die erforderliche große Verkaufsfläche resultiert) mit einem weitaus geringerer Stellplatzbedarf je qm Verkaufsfläche (VF) zu rechnen als bei herkömmlichen großflächigen Verbrauchermärkten (z.B. Lebensmittelmärkten).

Unter Zugrundelegung eines Richtwertes von 40 m² VF / Stpl. (Mittelwert für Verkaufsstätten < 700 m²) sind für den Raiffeisenmarkt maximal

$1.062 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 / \text{Stpl.} = \text{rd. } 27 \text{ Stpl. nachzuweisen.}$

Im Teilgebiet westlich der Alexanderstraße werden entlang der Alexanderstraße 17 Stellplätze ausgewiesen. Die übrigen Stellplätze sind im Teilbereich östlich der Alexanderstraße bzw. durch Ablösung im öffentlichen Straßenraum unterzubringen.

VIII. Bodenschutz

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig bebaut bzw. versiegelt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 fördert die Stadt Brilon die Weiternutzung einer bereits seit langem gewerblich genutzten Fläche nahe des Stadtkerns Brilon. Sie entspricht insofern dem Bodenschutzgedanken des § 1 a BauGB, in dem sie innerstädtische Flächen vorrangig einer gesicherten Nutzung zuführt, anstatt in bislang ungenutzte Außenbereiche einzugreifen.

Nachteilige Bodenveränderungen sind durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an diesem seit langem gewerblich genutzten Bereich nicht zu erwarten.

Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht.

IX. Ausgleich nach § 1 a BauGB

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig bebaut bzw. versiegelt. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Baurechte geschaffen, die einen über den zurzeit bereits vorhandenen Eingriff in Boden, Natur- und Landschaft hinausgehenden Eingriff hinausgehen. Ein separater landschaftspflegerischer Begleitplan (LPG) ist daher entbehrlich

X. FFH-Gebiete

Eine Beeinträchtigung der FFH-Gebiete im Bereich der Stadt Brilon ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 116 „Raiffeisenmarkt“ im Bereich der Keffelker Straße / Alexanderstraße auf Grund der großen Entfernung zwischen ausgewiesenen FFH-Gebieten und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gegeben.

XI. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Änderungsvorhaben fällt auf Grund seiner geringen Größe von 3.770 m² nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles ist auch unter Beachtung des § 1a BauGB nicht erforderlich

XII. Auswirkungen der Planung

Da innerhalb des Änderungsbereichs lärm- sowie schadstoffemittierende Anlagen nicht vorhanden sind, sind diesbezüglich Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Arbeiten innerhalb des künftigen Raiffeisenmarktes werden durch Handhubwagen bzw. Elektrostapler verrichtet, so dass hier keine Lärmemissionen auftreten. Die Entsorgung des Betriebs (Abfall) erfolgt durch ein Fachunternehmen einmal wöchentlich und ist daher im Rahmen der Abschätzung der Lärm- wie auch der Abgasemissionen vernachlässigbar gering. Die Warenanlieferung erfolgt gleichfalls ausschließlich während der Tagzeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr.

Die für den Betrieb des Raiffeisenmarktes erforderlichen Stellplätze werden entlang der Alexanderstraße angeordnet. Durch die Keffelker Straße sowie die Alexanderstraße und auch durch den

bestehenden Marktbetrieb ist bereits heute eine Vorbelastung mit Verkehrslärm in der Nachbarschaft gegeben.

Beeinträchtigungen der Umgebungsbebauung, insbesondere der Wohnnutzungen südöstlich des Plangebietes, die die derzeitigen Immissionen überschreiten, sind durch die Realisierung des Planvorhabens kaum zu erwarten, so dass Regelungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan nicht getroffen werden müssen.

XIII. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird unmittelbar nach Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Abschluss der Abbrucharbeiten im Plangebiet erfolgen. Die bestehenden Grundstücksverhältnisse lassen eine zügige Umsetzung des Bauvorhabens zu.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke im Plangebiet, die als Sondergebiet ausgewiesen werden, sich vollständig im Besitz des Vorhabenträgers Westfälische Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest, befinden.

Aufgestellt:

Brilon / Detmold, *01.04.2004*
.....

Der Bürgermeister


Franz Schrewe

Der Entwurfsverfasser

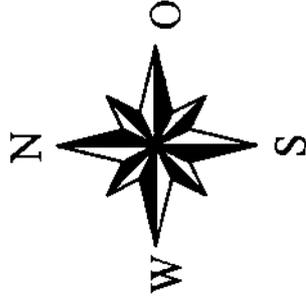
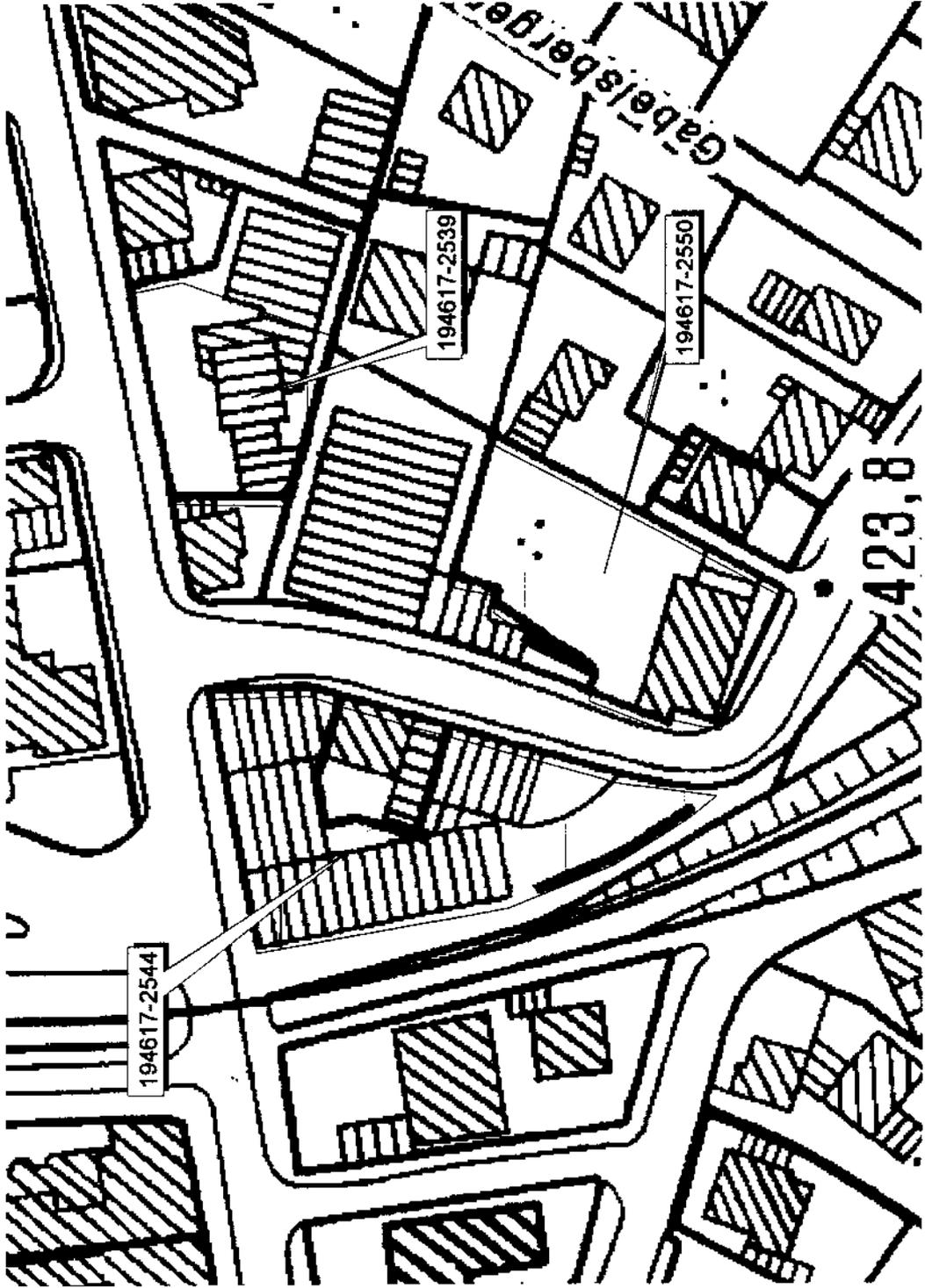
Ing.-Büro Redeker GmbH

gez. i. A. Bettina Bükler



Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen

Stand: 10.11.2003



- Betriebsbedingte Altablagerungen.shp
- Altablagerungen und Altstandorte.shp
- Altablagerungen
- Altstandorte

Altablagerungs- und Altstandortverzeichnis
 Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten
 des Hochsauerlandkreises

Flächen-Nr. **194617-2544** AA / AS **AS** Anlagen

Bewertungsrelevante Branche		Lokalisation	
Branche	Metallerzeugung und -verarbeitung	Gemeinde	Brilon
Branchengr.	MM Kat/Verz V	Ortsteil	<input type="text"/>
Wz-Nr	27.51	Straße	Keffelker Straße
EKL	1	Haus-Nr	1-3 qm 1744
von	1941 bis 1981	TK	4617 DGK 7094
Prüfergebnis	Lage, Abgrenzung und katasterrele		
		Rechts	0505,088114 Hoch 5726,217337

Ergebnisse

Angaben zur raum-zeitlichen Entwicklung	Anmerkungen zur Lokalisation
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Gutachten	Luftbild
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Abgelagerte Stoffe / Schadstoffpotential	Bauakte
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Erstbewertung	Gefahrenbeurteilung:
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Sanierung:	Nachsorge (festgesetzt)::
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Altablagerungs- und Altstandortverzeichnis
 Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten
 des Hochsauerlandkreises

Flächen-Nr. **194617-2544**

Firmendaten

von	bis	Firmenzusatz	Wz-Nr	EKL	Branche	Eigentümer/Inhab	Firmenbez
1941		Bezug landw. Produkte					Bäuerliche Bezugs- und Absatzgenossensc
1954	1981	Eisengießerei	27.51	1	Metallerzeugung und - verarbeitung	Klose	Klose-Hilchenbach
1955	1955	Kalkspatbruch	14.1	2	Bergbau und Energie	Drilling	
1964		Viehverwertung	15.7TB	1	Ernährungsgewerbe (Großindustrie)		Viehverkaufsgeno ssenschaft Briton u. Umgebung
1967		Viehverwertung	15.7TB	1	Ernährungsgewerbe (Großindustrie)		Viehverkaufsgeno ssenschaft eGmbH
1967	1980	Kraftfahrzeugmechanikerb etrieb	50.20.12	2	Fahrzeugaufbau, Reparatur, Tankstelle	Apell	

Altablagerungs- und Altstandortverzeichnis
Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten
des Hochsauerlandkreises

Flächen-Nr. **194617-2539** AA / AS **AS** Anlagen

Bewertungsrelevante Branche		Lokalisation	
Branche	Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle	Gemeinde	Brilon
Branchengr.	FR KatVerz V	Ortsteil	
Wz-Nr	50.5	Straße	Keffelker Straße
EKL	1	Haus-Nr	7 qm 757
von	1963 bis 1990	TK	4617 DGK 7094
Prüfergebnis	Lage und Abgrenzung bestätigt, Ka	Rechts	569,0737606 Hoch 753,3019011

Ergebnisse

Angaben zur raum-zeitlichen Entwicklung	Anmerkungen zur Lokalisation
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Gutachten	Luftbild
<input type="text"/>	1967: Tankstelle (DGK); 1971-1979: Tankstelle (L);

Abgelagerte Stoffe / Schadstoffpotential	Bauakte
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Erstbewertung	Gefahrenbeurteilung:
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Sanierung:	Nachsorge (festgesetzt):
<input type="text"/>	<input type="text"/>

*Altablagerungs- und Altstandortverzeichnis
Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten
des Hochsauerlandkreises*

Flächen-Nr. **194617-2539**

Firmendaten

von	bis	Firmenzusatz	Wz-Nr	EKL	Branche	Eigentümer/inhab	Firmenbez
1963	1965	Tankstellen	50.5	1	Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle	Becker	
1964		Tankstellen	50.5	1	Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle	Becker, Lorenz	
1964		Tankstellen	50.5	1	Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle	Becker, Lorenz	
1966	1970	Tankstellen, Wagenpflege	50.5	1	Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle	Werb	
1967		Tankstellen	50.5	1	Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle	Werb, Franz	
1967		Tankstellen	50.5	1	Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle	Werb, Franz	
1975	1979	Tankstellen	50.5	1	Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle	Goldbach	
1980	1980	Tankstellen	50.5	1	Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle	Brandenburg	
1980	1990	Reparatur von Kraftfahrzeugen aller Art	50.20.1	2	Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle	Brandenburg	

Altablagerungs- und Altstandortverzeichnis
Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten
des Hochsauerlandkreises

Flächen-Nr. **194617-2550** AA / AS **AS** Anlagen

Bewertungsrelevante Branche		Lokalisation	
Branche	Ernährungsgewerbe (Großindustrie)	Gemeinde	Brilon
Branchengr.	EG Kat/Verz V	Ortstell	<input type="text"/>
Wz-Nr	15.7TB	Straße	Alexanderstraße
EKL	1	Haus-Nr	8 qm 1144
von	1929 bis 1972	TK	4617 DGK 7094
Prüfergebnis	Lage und katasterrelevante Nutzun		
		Rechts	537,3911674 Hoch 595,6216067

Ergebnisse	
Angaben zur raum-zeitlichen Entwicklung	Anmerkungen zur Lokalisation
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Gutachten	Luftbild
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Abgelagerte Stoffe / Schadstoffpotential	Bauakte
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Erstbewertung	Gefahrenbeurteilung:
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sanierung:	Nachsorge (festgesetzt):
<input type="text"/>	<input type="text"/>

*Altablagerungs- und Altstandortverzeichnis
 Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten
 des Hochsauerlandkreises*

Flächen-Nr. **194617-2550**

Firmendaten

von	bis	Firmenzusatz	Wz-Nr	EKL	Branche	Eigentümer/Inhab	Firmenbez
1929		Rohproduktenhandlung	51.57	2	Handel und Lagerung	Böhm, Paul	
1970		Viehverwertung	15.7TB	1	Ernährungsgewerbe (Großindustrie)		Viehverk Genossenschaft eGmbH
1972		Viehverwertung	15.7TB	1	Ernährungsgewerbe (Großindustrie)		Viehverk. Genossenschaft eGmbH