



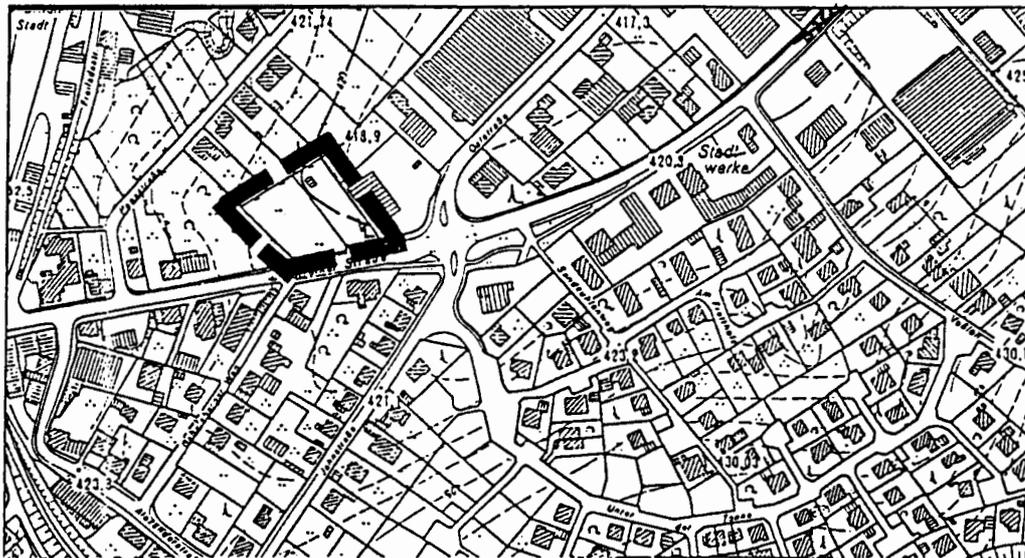
# Stadt Brilon



## Erläuterungsbericht

zur

62. Änderung des  
wirksamen Flächennutzungsplans  
im Bereich an der "Keffelker Straße"



Übersichtsplan

Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

# Inhaltsverzeichnis

zur 62. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon  
im Bereich an der "Keffelker Straße"

1. Überblick
2. Erläuterung der geplanten Änderung
3. Bisherige Verfahrensschritte
4. Erfordernisse der Bauleitplanung
  - a) Allgemeine Erfordernisse
  - b) Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse
5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

## 1. Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt und 16 Ortslagen verteilen. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11.05.1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen. Das Stadtgebiet hat eine überwiegend ländliche Raumstruktur.

Für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung wurde vom Rat der Stadt Brilon am 30.12.1975 die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Plan wurde nach der Durchführung des nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Verfahrens vom Regierungspräsidenten Arnsberg mit Verfügung vom 15.10.1981 genehmigt; die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 7. Dezember 1981.

## 2. Erläuterung der geplanten Änderung

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 01.03.2001 die Aufstellung der 62. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich an der "Keffelker Straße" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für die Verlagerung eines seit vielen Jahren ortsansässigen Gewerbebetriebes geschaffen werden. Der Änderungsbereich liegt östlich des Bahnüberganges an der Keffelker Straße auf dem Grundstück Gemarkung Brilon, Flur 62, Flurstück 961. Der ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als "gemischte Baufläche" im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes soll nun statt dessen die Darstellung als "sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bodenbeläge, Tapeten, Farben und Zubehör" (maximale Gesamtverkaufsfläche 1.000 m<sup>2</sup>) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen.

Das zulässige Sortiment und die jeweils höchstzulässige Verkaufsfläche ergeben sich aus der folgenden Liste:

- a) Bodenbeläge sowie Zubehör und Verlegewerkzeug auf 560 m<sup>2</sup>
- b) Tapeten sowie Zubehör und Tapezierwerkzeug auf 165 m<sup>2</sup>
- c) Farben sowie Zubehör, Malerwerkzeug und Malerbedarf auf 115 m<sup>2</sup>
- d) Teppiche / Badteppiche auf 50 m<sup>2</sup>
- e) Gardinen auf 50 m<sup>2</sup>
- f) Sonnenschutz 60 m<sup>2</sup>

## 3. Bisherige Verfahrensschritte

17.01.2001	Beschluss zur Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz
24.01.2001	Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz
01.03.2001	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
28.02.2001	Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB
01.03.2001	Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

## 4. Erfordernisse der Bauleitplanung

### a) Allgemeine Erfordernisse

Die geplante 62. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich "Keffelker Straße" wurde der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.01.2001 zur Abstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung vorgelegt. Die geplante Änderung beruht auf der planungsrechtlichen Problematik der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der Unzulässigkeit eines solchen Vorhabens gemäß Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO und § 34 Abs. 2 BauGB und zur Vermeidung einer Vorbildwirkung für die Nachbargrundstücke.

### b) Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse

#### Natur und Landschaft

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe sind danach Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinflussen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

§ 1 a Abs. 3 BauGB legt fest, dass die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans durch geeignete Dartsellungen nach § 5 BauGB als Flächen zum Ausgleich erfolgt.

Die Möglichkeiten zur Auflistung von eingriffsvermeidenden oder -mindernden Maßnahmen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind begrenzt. Eine detaillierte ökologische Gegenüberstellung zwischen Ist- und Planungszustand inklusive einer Biotopbilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleibt der qualifizierten Bauleitplanung vorbehalten.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung könnte lediglich eine grobe Voreinschätzung hinsichtlich der Durchführung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen. Da Bauvorhaben im Änderungsbereich jedoch bereits jetzt nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig sind, können Ausgleichsmaßnahmen für zur Zeit unbebaute Grundstücke nicht gefordert werden.

#### Umgebung

Die Standortauswahl wird aufgrund der Umgebungsbebauung, die sich aus einer Mischung aus Wohngebäuden, Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zusammensetzt, als sinnvoll erachtet.

Die im Änderungsbereich vorgesehene Nutzung nach Art und Maß sowie die innere Erschließung obliegt einem zu erstellenden Bebauungsplan.

Der Grundsatz der "nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung" erfordert eine dauerhafte zukunftsorientierte Planung. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird dies durch die Schaffung und Sicherstellung ortsnaher Arbeitsplätze und die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes umgesetzt. Der Betrieb dient der verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung. Um die Innenstadtschädlichkeit zu minimieren, werden die entsprechenden Verkaufsflächen eng auf 50 m<sup>2</sup> bzw. 60 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird im Änderungsbereich durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt.

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität wird im Änderungsbereich durch die Versorgungsträger durch das vorhandene Netz grundsätzlich sichergestellt.

#### Verkehrliche Erschließung

Der Anschluß an das regionale Straßennetz erfolgt über die Keffelker Straße. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz wird über die B 7 und die B 251 gewährleistet. Die innere Erschließung des Änderungsbereiches wird im Rahmen der qualifizierten Bauleitplanung sichergestellt.

#### Belange der Nachbargemeinden

Belange der benachbarten Gemeinden werden durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.

#### Immissionsschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern werden keine weiteren Festsetzungen für notwendig gehalten. Der geplante Fachmarkt läßt aus den Betriebsgebäuden Emissionen kaum erwarten. Zur Abschirmung der Stellplätze zu der vorhandenen Wohnbebauung in der Papestraße soll auf Bebauungsplanebene eine berankte Sichtschutzwand festgesetzt werden. Durch die Keffelker Straße ist eine Vorbelastung mit Verkehrslärm gegeben.

Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener sind derzeit nicht erkennbar.

## 5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

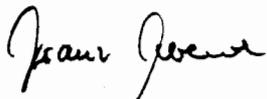
Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

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 Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-141; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Aufgestellt:

Brilon, den 28. Juni 2001

Der Bürgermeister



Franz Schrewe