Stadt Brilon

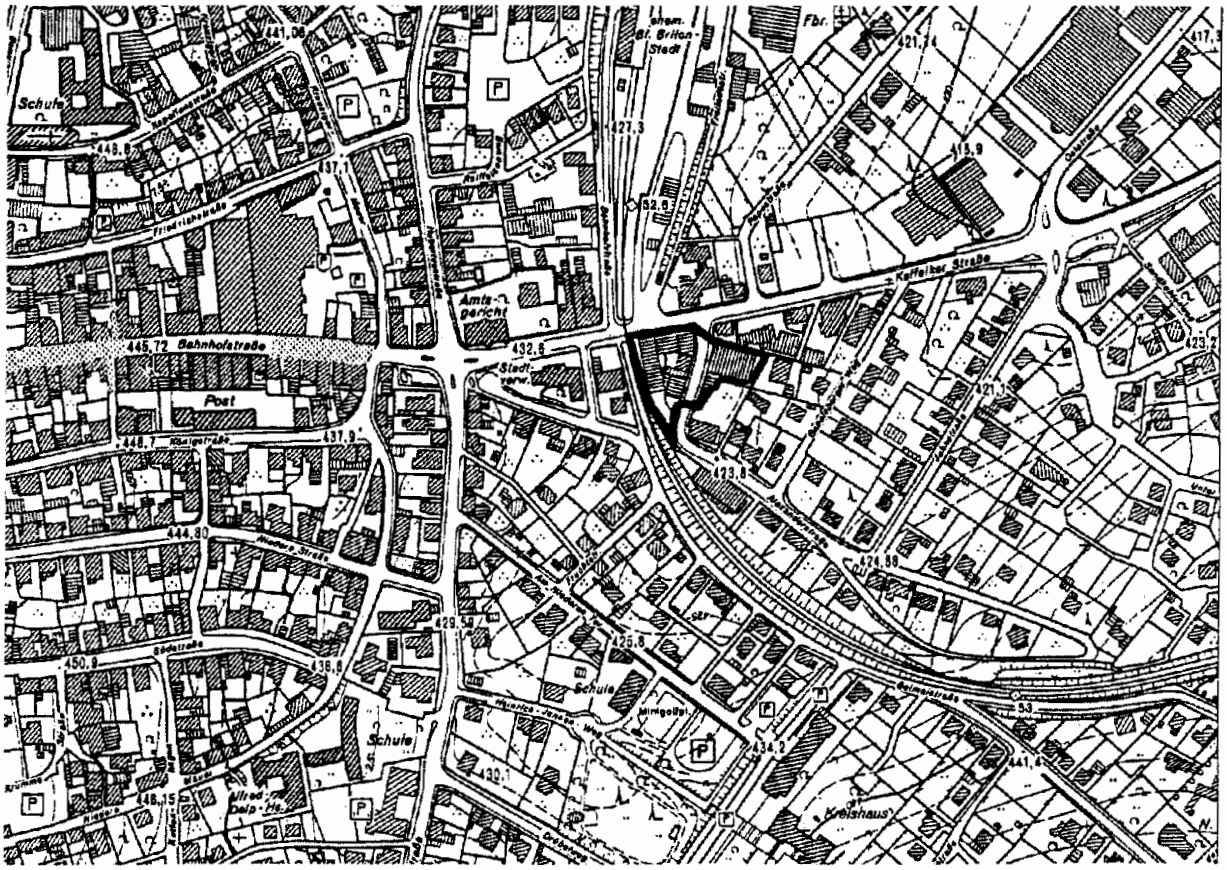
Erläuterungsbericht

zur

71. Änderung des

wirksamen Flächennutzungsplans

(Bereich „Keffelker Straße / Alexander Straße“)



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

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

Verfahrensstand:
erneute öffentliche Auslegung
vom 16.02. – 01.03.2004

06.02.2004

Westfälische Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest
71. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon
Erläuterungsbericht zur erneuten Offenlegung

Inhaltsverzeichnis

zur 71 Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich „Keffelker Straße / Alexanderstraße“

1. Überblick 2
2. Erläuterung der geplanten Änderung 2
3. Verfahrensschritte 4
4. Erfordernisse der Bauleitplanung 4
4.1 Allgemeine Erfordernisse 4
4.2 Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse 5
5. Denkmalschutz und Denkmalpflege 8
6. Kampfmittel 8
7. FFH-Gebiete 9
8. Umweltverträglichkeitsprüfung 9

1. Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit 28.610 Einwohnern (Stand: 01.01.2003). Sie besteht aus der Kernstadt und ihren angegliederten 16 Ortslagen.

Die Stadt Brilon ist gem. Landesentwicklungsplan NRW als Mittelzentrum eingestuft. Die zentralen Aufgaben werden in der Kernstadt erfüllt.

Die Stadt Brilon, die überwiegend ländlich strukturiert ist, ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen.

Der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Brilon am 30.12.1975 zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aufgestellt. Er wurde vom Regierungspräsidenten Arnsberg mit Verfügung vom 15.10.1981 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 07.12. 1981 bekannt gemacht.

Seit der Erstaufstellung des Flächennutzungsplans wurde dieser bereits in zahlreichen Änderungsverfahren überarbeitet und entsprechend der Ziel- und Entwicklungskonzeption an die Bedürfnisse der Gemeinde angepasst.

Im Folgenden wird die 71. Änderung des Flächennutzungsplans vorgestellt.

2. Erläuterung der geplanten Änderung

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.

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen geschaffen werden, um den in diesem Bereich bereits seit mehreren Jahrzehnten ansässigen Raiffeisenmarkt zu erweitern.

Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Bahnhofs, unmittelbar am Bahnübergang Keffelker Straße. Er umfasst die Flurstücke 3, 4, 5, 6, 192, 409 sowie 484 tlw. (Alexanderstraße), Flur 41, Gemarkung Brilon. Der ca. 3.770 m² umfassende Bereich ist im wirksa-

men Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als „gemischte Baufläche" im Sinne des § 1 (1) Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs soll stattdessen die Darstellung als „Sonderbaufläche" gemäß § 1(1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckzuweisung „landwirtschaftlicher Fachmarkt" (maximale Gesamtverkaufsfläche *1.100* m²) [1]erfolgen.

Folgendes Sortiment mit jeweils höchstzulässiger max. Verkaufsfläche wird zugelassen, wobei bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die innenstadtrelevanten Warengruppen im Sortiment des Raiffeisenmarktes derart begrenzt werden, dass eine negative Beeinträchtigung der zentralen Einzelhandelsbetriebe hierdurch nicht gegeben ist und gleichzeitig das Kaufkraftpotential in Brilon gehalten wird. Eine Festsetzung der zulässigen Sortimente im Detail obliegt dem im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu erstellenden Bebauungsplan.

- **Kernsortiment 1:**
  Pflanzen, Erden, Saatgut, Düngemittel *450 m²* [2]
- **Kernsortiment** 2:
  Hof- und Garteneinrichtungen, -geräte, Materialien *200 m²*
- **Kernsortiment** 3:
  Futtermittel- und Tierzubehör *220 m²*
- **Kernsortiment** 4:
  Arbeitskleidung, Arbeitsschuhe 100 m²
- **Kernsortiment** 5:
  sonstiger landwirtschaftlicher Betriebsbedarf *20 m²*
- **Zentrenrelevantes** Randsortiment *110 m²*

[1] Änderungen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.01.2004

[2] s.o.

3. Verfahrensschritte

25.06.2003	• Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB • Beschluss zur Anfrage gem. § 20 Landesplanungsgesetz • Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 116 „Raiffeisenmarkt" im Parallelverfahren gemäß § ((3) BauGB
24.07.2003	• Anfrage gem. § 20 Landesplanungsgesetz
28.10 – 28.11.2003[1]	*Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Brilon-Stadt Nr. 116*
29.01.2004	*Beschluss des Rates der Stadt Brilon über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger (Abwägung) und Beschluss über die erneute Offenlegung*

4. Erfordernisse der Bauleitplanung

4.1 Allgemeine Erfordernisse

Die hiermit vorliegende beabsichtigte 71. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich Keffelker Straße / Alexanderstraße wurde der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.07.2003 zur Abstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung vorgelegt. *Die Bezirkregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 26.11.2003 der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 20 (1) Landesplanungsgesetz unter der Prämisse zugestimmt, dass das Sondergebiet als „sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger landwirtschaftlicher Einzelhandelsbetrieb" mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m² dargestellt und die Verkaufflächenbegrenzung im FNP entsprechend einer Sortimentsliste der Bez.-Reg. Arnsberg dargelegt wird. Die geforderten Anpassungen wurden durch den Rat der Stadt Brilon beschlossen und unter Pkt. 2 dieses Erläuterungsberichts berücksichtigt.*[2]

---

[1] Änderungen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.01.2004

[2] s.o.

Die geplante Änderung beruht auf den planungsrechtlichen Vorgaben und Bestimmungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der Unzulässigkeit eines solchen Vorhabens gemäß Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses i. V. m. § 11 (3) BauNVO und § 34 (2) BauGB und zur Vermeidung einer Vorbildwirkung für die Nachbargrundstücke

4.2 Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse

Natur- und Landschaft

Gemäß § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG ist bereits aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan, sofern auf Grund seiner Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über ihre Vermeidung, ihren Ausgleich und ihren Ersatz im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange zu entscheiden. Eingriffe sind dabei gemäß § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinflussen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. In Verbindung mit § 1 a (3) BauGB ist die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen zum Ausgleich zu erbringen.

Der im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu überplanende Bereich ist bereits heute vollständig mit Gebäude sowie Verkehrsflächen überbaut, so dass danach Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die über das derzeit bereit vorhandene Maß hinaus gehen, durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplan nicht gegeben sind.

Umgebung

Die Bäuerliche Bezugs- und Absatzgenossenschaft Brilon e. G. (jetzt: Westfälische Kornverkaufsgenossenschaft e. G., Soest) betreibt bereits seit mehreren Jahrzehnten am in Rede stehenden Standort einen landwirtschaftlichen Fachmarkt, der bislang jedoch keine Großflächigkeit erlangt hat. Der Standort an der Keffelker Straße unmittelbar östlich der

Bahntrasse wird auch für die Erweiterung des Marktes in die Großflächigkeit (max. Verkaufsfläche 1.062 m²) aufgrund der Umgebungsbebauung, die sich aus einer Mischung von Wohngebäuden, Handelsbetrieben sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zusammensetzt, für geeignet erachtet. Dieses zumal der Standort bereits seit Jahren seitens der im Wesentlichen landwirtschaftlich orientierten Kundschaft angenommen wird und eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur im nahegelegenen Ortskern schon aufgrund des hauptsächlich landwirtschaftlich ausgerichteten Warenangebots nicht zu erwarten ist.

Die Festsetzungen bezüglich der besonderen Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 (2) BauNVO), des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise werden in dem aus dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu entwickelnden Bebauungsplan im Detail festgesetzt.

Die 71. Änderung des Flächennutzungsplans wird durch die Stadt Brilon betrieben, da sie in diesem Bereich im Hinblick auf den Grundsatz der „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung" das Erfordernis einer Neuordnung bestehender Nutzungen im Hinblick auf eine dauerhafte zukunftsorientierte Planung sieht.

Im Zentrum Brilons sind entsprechende Einzelhandelseinrichtungen nicht vorhanden. Durch die beabsichtigte Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckzuweisung „großflächiger landwirtschaftlicher Fachmarkt" werden am zentrennahen Standort an der Keffelker Straße die bestehenden Arbeitsplätze gesichert und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht. Gleichzeitig dient der Betrieb der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und es kann durch den Erhalt des Standortes das Kaufkraftpotential im Hinblick auf landwirtschaftliche Güter in der Stadt Brilon gehalten werden.

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Änderungsgebiet ist bereits heute vollständig erschlossen. Die Wasserver- und Abwasserentsorgung wird auch künftig durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt.

Energieversorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Gas und Elektrizität wird durch die Versorgungsträger durch das bestehende Netz grundsätzlich sichergestellt.

Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss an das regionale Straßennetz erfolgt über die Alexanderstraße sowie die Keffelker Straße. Die überregionale Anbindung des Änderungsgebietes ist durch die Bundesstraße 7 wie auch die Bundesstraße 251 gewährleistet. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist in unmittelbarerer Nähe des Änderungsgebietes an der Keffelker Straße vorhanden. Darüber hinaus ist durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof der Stadt Brilon ein Anschluss an das Schienennetz gegeben. Für die verkehrliche Anbindung des Änderungsgebietes sind somit optimale Bedingungen gegeben.

Belange der Nachbargemeinden

Belange der benachbarten Gemeinden werden durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.

Immissionsschutz

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

Die Arbeiten innerhalb des künftigen Betriebes 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 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 anzuordnen sein. Durch die Keffelker Straße sowie die Alexanderstraße

und auch durch den bestehenden Marktbetrieb ist bereits heute eine Vorbelastung mit Verkehrslärm in der Nachbarschaft gegeben.

Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener sind derzeit nicht erkennbar.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

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).

6. Kampfmittel

Grundlage: Erlass des Innenministeriums vom 21. 01. 1998, VC 3-5.115 und Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29. 10. 1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW

Bei Anträgen zu Bauvorhaben ist mit der Eingangsbestätigung auf Folgendes hinzuweisen:

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 Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel.: 02931 / 82 25 20) zu verständigen.

7. FFH-Gebiete

Eine Beeinträchtigung der FFH-Gebiete im Bereich der Stadt Brilon ist durch die 71. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Keffelker Straße / Alexanderstraße auf Grund der großen Entfernung zwischen ausgewiesenen FFH-Gebieten und dem Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht gegeben.

8. 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.

Aufgestellt:

Brilon / Detmold, 06.02.2004

Der Bürgermeister	Der Entwurfsverfasser Ing.-Büro Redeker GmbH
Franz Schrewe	INGENIEURBÜRO REDEKER GmbH i. A. Bettina Büker