

BEGRÜNDUNG

zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich der Kernstadt „Bahnhofsumfeld“

Inhalt	
A BEGRÜNDUNG	2
1. Allgemeines	2
1.1 Vorbemerkungen und Planungsanlass	2
1.2 Bestandssituation	2
1.3 Vorhabensbeschreibung	3
2. Vorgaben und Bindungen	4
2.1 Landesentwicklungsplan	4
2.2 Gebietsentwicklungsplan	4
2.3 Auswirkungen auf die Innenstadt und Nachbarkommunen	4
3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
3.1 Bauflächen/-gebiete	7
3.2 Verkehrserschließung	8
3.3 Stellplätze	9
3.4 Bahnverkehr	9
3.5 Ver- und Entsorgung	10
B UMWELTBERICHT	11
1. Einleitung	11
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	11
1.2 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen	11
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der besonderen Umweltmerkmale	12
2.1 Schutzgut Mensch	12
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
2.3 Schutzgut Boden und Relief	12
2.4 Schutzgut Wasser	13
2.5 Schutzgut Klima/Luft	13
2.6 Schutzgut Landschaft	14
2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	14
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen	14
2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	14
3. Vermeidung und Minderung von Eingriffen	15
3.1 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung	15
3.2 Auswirkung bei Nichtdurchführung der Planung	15
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
5. Zusätzliche Angaben	16
5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	16
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	16
5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

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

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.

Für den gesamten Änderungsbereich ist ein Baurecht im Sinne des § 34 BauGB gegeben, das für die Bahnanlagen unter dem Vorbehalt der Entwicklung als Bahnfläche steht.

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 MKW 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 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.

1.3 Vorhabensbeschreibung

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 negativen 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 größeren Verkaufsfläche nicht zu.

Aus der Kenntnis dieser Bedarfe ist die Projektidee der Konzentration des Einzelhandels am Bahnhof als innenstadtnaher Standort entstanden.

Auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche von ca. 20.000 m² soll ein Projektvorhaben für großflächigen Einzelhandel realisiert werden (zur differenzierten Festsetzung der zulässigen Sortimente siehe Punkt 3.1).

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.

2. VORGABEN UND BINDUNGEN

2.1 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.

2.2 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.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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 künf-

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

tigen 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 (zur differenzierten Festsetzung der zulässigen Sortimente siehe Punkt 3.1).

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 mussten Annahmen über den künftigen Besatz 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 verdrängungsneutrales 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 zwi- schen City und Bahnhof unterstreicht.

Ein Elektrofachmarkt wird zur Stabilisierung der Kaufkraftbindung im Bereich der Unterhaltungselektronik beitragen, für den auch angesichts des vorhande- nen Flächenbesatzes erhebliche Kaufkraftabflüsse in Nachbarzentren ange- nommen werden können. So wurde in einer Befragung des Dipl.-Ing. T. Schlie- per 2004 eine bevorzugte Orientierung der Briloner Bevölkerung in das Ober- zentrum Paderborn bei Unterhaltungselektronik, Textilien und Spiel- und Sport- artikeln in der Größenordnung von jeweils rund 30 % ermittelt.

Zusammenfassend ist durch die Realisierung des Einkaufszentrums am Bahn- hof bei einer Berücksichtigung der angegebenen Rahmenbedingungen von ei- ner insgesamt nachhaltigen Stärkung des Einzelhandelsstandortes Brilon aus- zugehen.

3. DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

3.1 Bauflächen/-gebiete

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gesamtplanung soll der Be- reich als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ SO 3 mit der Zweckbestimmung „SB- Verbrauchermarkt + Lebensmittel-Discounter + Ein- kaufszentrum“ mit Verkaufsflächenobergrenzen dargestellt werden.

Die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen sind:

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die jeweiligen Kern- und Randsortimente differenziert festgesetzt.

So dürfen im „SB-Verbrauchermarkt“ die Kernsortimente Lebensmittel, Süßwa- ren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemü- se, Tiernahrung) und Getränke die Verkaufsfläche von 2.800 m² und die Sorti- mente Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika die Ver- kaufsfäche von 700 m² nicht überschreiten.

Alle anderen zulässigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sorti- mente dürfen in Summe 500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Der „Lebensmittel-Discounter“ ist mit dem Kernsortiment, Lebensmittel, Süßwa- ren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemü-

se, Getränke, Tiernahrung) und Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflege-mittel, Kosmetika sowie nichtelektrische Haushaltswaren zulässig.

Die Randsortimente (Aktionsartikel) werden auf 60 m² Verkaufsfläche be-schränkt.

Das „Einkaufszentrum“ erhält eine Begrenzung der Summe aller Verkaufsflä-chen von 3.000 m². Zusätzlich werden die einzelnen Sortimente bzw. Sorti-mentsgruppen entsprechend der Konzeption von großen Läden (Fachmarktcha-rakter über 500 m² Verkaufsfläche) und kleinteiligen Shops (unter 500 m² Ver-kaufsfläche) festgelegt. Für die kleinteiligen Shops ist eine weitere Summen-obergrenze von 1.000 m² Verkaufsfläche festgelegt.

Zulässig sind die Sortimente:

- Bekleidung (auch Sportbekleidung) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m².
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltgeräte mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m²
- Spiel-, Sportwaren (ohne Bekleidung) mit einer Verkaufsfläche von höch-stens 1.000 m²
- Wasch-, Putz-, Reinigungs-, Körperpflegemittel, Parfümerieartikel und Kos-metik 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 / Bist-ro, Espresso-Bar mit einer jeweiligen Nutzfläche von höchstens 150 m².

3.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Bereiches erfolgt über die im Profil auf 6,0 m Fahrbahn auszubauende Freiladestraße und die Verknüpfung mit der Keffelker Straße. So ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ge-geben. Die vorhandene Einmündung der Freiladestraße auf die Keffelker Stra-ße ist auszubauen. Eine Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Bebauungs-planverfahrens 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 sichergestellt, diese erfolgt teilweise entlang der Straße, teilweise auf dem Projektgrundstück. Sie wird im Bebauungsplan gesichert.

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.

3.3 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.

3.4 Bahnverkehr

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 Flächennutzungsplanänderung und des Bauleitplanverfahrens durch die Stadt Brilon durchgeführt.

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

3.5 Ver- und Entsorgung

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Ausweitung der vorhandenen Kanalnetze.

Aufgrund der Altlastensituation ist die Versickerung von Regenwässern nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem der Stadtwerke Brilon zuzuleiten. Einleitungsstelle und Einleitungswege sind im Rahmen der Entwässerungsplanung und des Entwässerungsantrages mit den Stadtwerken abzustimmen.

B UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

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 Darstellungen

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 dargestellt 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 im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanerstellung durch einen 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 vorbelastet.

Unzumutbare Lärmauswirkungen auf die benachbarten Wohnstandorte werden durch Regelungen innerhalb des folgenden Bebauungsplanes oder der Baugenehmigung verhindert.

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, werden im Sondergebiet nicht zulässig sein.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Faunistische und floristische Erhebungen und Bewertungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Aufgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans.

Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung bzw. Nutzung als Bahnanlage und des hohen Versiegelungsgrades sind höchstwahrscheinlich keine Besonderheiten zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden und Relief

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 möglich ist.

Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen ist eine Kennzeichnung der mit MKW 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.

2.4 Schutzgut Wasser

Die Flächen sind heute fast vollständig versiegelt. Diese Versiegelung wird durch die Planung nicht reduziert. Die Grundwasserneubildung ist und bleibt daher reduziert.

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

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

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Die versiegelte Brachfläche und die Bahnanlagen stellen den Klimatyp Gewerbeflächen und Straßenklima mit hoher Aufheizung und geringer Kaltluftentstehung dar, sie haben keine positive Wirkung auf das Orts- und Lokalklima.

Lediglich die wenigen vorhandenen Gehölze übernehmen eine Funktion bei der Regulierung des Lokalklimas als CO₂-Senke und Luftfilter.

Durch die Bebauung und Versiegelung wird die Klimasituation nicht verändert. 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

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. 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, der verlegt werden muss.

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 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 Umweltauswirkungen bestehen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Die vorhandene Altlastensituation wird durch die Versiegelung und Bebauung verbessert.

Lärmauswirkungen auf benachbarte Wohnstandorte sind durch Regelungen innerhalb des folgenden Bebauungsplanes oder der Baugenehmigung nicht zu befürchten.

Eingriffe in Flora und Fauna sind geringwertig.

Aufgrund der Bebauung ist eine neue und positive Prägung des Ortsbildes zu erwarten.

3. VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON EINGRIFFEN

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

3.1 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und den dort erfolgenden detaillierten Untersuchungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes werden die konkreten Eingriffe festgestellt und möglichen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Durch § 1a (3) Satz 4 BauGB wird ausdrücklich klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies trifft für Bereiche im Sinne des § 34 BauGB zu. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden diese Bereiche festgestellt.

Der Änderungsbereich ist oder war gewerblich genutzte oder versiegelte Fläche bzw. Bahnanlage, es erfolgt eine Gegenüberstellung der bisherigen Nutzungsintensität zur geplanten Nutzung im Sinne einer Eingiffsdefinition.

3.2 Auswirkung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist baurechtlich im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Entsprechend sind Betriebe und Nutzungen zulässig, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der Eigenarten der näheren Umgebung einfügen. Dieses gilt für die entbehrlichen Bahnflächen wie für die im FNP als gewerbliche oder gemischtgenutzt dargestellten Flächen. Dies bedeutet auch, dass bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes Baurecht für gewerbliche Nutzungen bestehen, die Nullvariante erzwingt nicht ein Brachliegen der Flächen.

Die vorhandene und benachbarte Wohnnutzung schränkt die Emissionsmöglichkeiten der möglichen gewerblichen Nutzung ein und erfordert unter Umständen in direkter Nachbarschaft die Reduzierung des Störgrades auf den Wert ei-

nes Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO (Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören).

Dennoch ist ein breiter Katalog an gewerblichen Nutzungen zulässig, die im Einzelfall ihre Verträglichkeit nachweisen müssen oder entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung hinnehmen müssen. Die Nutzungen der Vergangenheit auf diesen Flächen: –Schrottlager, Holz- und Baustofflager, Elektrobetrieb– zeigen die mögliche Spannbreite an.

Die zulässigen Nutzungen unterscheiden sich in Störgrad und Emissionsverhalten wenig von den festgesetzten Inhalten und möglichen Störgärten des Bebauungsplanes. Das Mehr an Kundenverkehr des Einzelhandels könnte in der Gesamtbetrachtung von möglichen gewerblichen Nutzungen durch Anlieferverkehr oder Betriebsvorgänge ausgeglichen werden.

Die zulässige Versiegelungsobergrenze läge mit 0,8 niedriger, als die zukünftig zulässige von 1,0. Es ist die bereits vorhandene Versiegelung bei über 0,8 zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Bodenbelastungen des Grundstücks und die besonders belasteten und gekennzeichneten Flächen müssten auch in der Nullvariante entsprechend behandelt werden. Wohn- oder ähnlich schützenswerte Nutzungen sind bei den Belastungswerten praktisch ausgeschlossen.

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 bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschließlich Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird innerhalb des Bebauungsplanes geregelt.

Die Überwachung der Altlastenverdachtsflächen obliegt der Unteren Boden-schutzbehörde beim Hochsauerlandkreis.

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 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.

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 als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „SB- Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Discounter und Einkaufszentrum“ mit Verkaufsflächenobergrenzen dargestellt werden.

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

Unzumutbare Lärmauswirkungen auf die benachbarte Wohnstandorte werden durch Regelungen innerhalb des folgenden Bebauungsplanes oder der Baugenehmigung verhindert.

Faunistische und floristische Erhebungen und Bewertungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Aufgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans.

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

Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen ist eine Kennzeichnung der mit MKW 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 Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und den dort erfolgenden detaillierten Untersuchungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes werden die konkreten Eingriffe festgestellt und möglichen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

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

Brilon, den 16.11.2006

Der Bürgermeister

Gez.: Franz Schrewe