

# Zusammenfassende Erklärung

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 75 „Bahnhofsumfeld“ gem. §6 Abs. 5 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhofsumfeld“ gem. §10 Abs. 4 BauGB

---

## *Planungsziele*

Die entbehrlich gewordenen Bahnflächen am (ehemaligen) Bahnhof Brilon sind von der Stadt Brilon im Jahr 2005 gekauft worden. Sie sollen zur Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Abrundung des Angebotes der benachbarten Innenstadt dienen. Die Einzelhandelsuntersuchungen der GWB Mafo von 2003 und 2004 haben Bedarfslücken und einen deutlichen Kaufkraftabfluss, besonders im kurzfristigen Bedarf, festgestellt. Aus der Kenntnis dieser Bedarfe ist die Projektidee der Konzentration des Einzelhandels am Bahnhof als innenstadtnaher Standort entstanden. Kernangebot ist ein SB-Verbrauchermarkt mit maximal 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Lebensmittel-Discounter mit maximal 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Als weiteres Element ist ein Einkaufszentrum mit Läden und Shops unterschiedlicher Größen, zusammen mit Gastronomie und Dienstleistungen geplant. Dieser Bereich ist in Summe auf 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Das Projekt ist städtebaulich als Ergänzung der Innenstadt gedacht und unterscheidet sich deutlich von Standorten auf der grünen Wiese oder solchen, die nur aus der Lagegunst überregionaler Straßen gewählt sind.

Die derzeitige Nutzung der Flächen besteht im Wesentlichen aus Brachflächen und der Verkehrsfläche der Freiladestraße. Lediglich kleinere Flächen und Gebäude werden gewerblich genutzt. Randbereiche und Böschungen sind teilweise mit Bäumen bestanden und bewachsen. Für den Bereich ist unter dem Vorbehalt der Entwidmung als Bahnfläche ein Baurecht im Sinne des § 34 BauGB gegeben.

## *Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden*

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im vorhandenen Zustand wurden erhoben und bewertet, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung deutlich zu machen. Anschließend wurden die Auswirkungen der Planung dokumentiert und bewertet, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen sind berücksichtigt. Es wurden vertiefende Untersuchungen zu den Umweltbelangen angefertigt oder vorhandene ausgewertet. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand August 2006, Umwelt- und Landschaftsplanung. Dipl.-Ing. Erwin Quinders - 50769 Köln erarbeitet. Zur Altlastenbeurteilung wurden folgende Untersuchungen ausgewertet, Flächen-Risiko-Detailuntersuchung (Borchert und Lange, 07/2004) sowie Stellungnahme zur fachtechnischen Bewertung der Schwermetallproblematik, AIG Engineering Group Ltd., Essen, 17.03.2005. Zum Immissionsschutz vor Lärm erfolgte ein Gutachten, „Geräuschemissionen und -immissionen des geplanten Einkaufszentrum Brilon-Arkaden“, STB-618/2006, TÜV Nord, Essen vom 15.08.06.

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

Die biologische Vielfalt ist gemäß der vorgefundenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung als insgesamt gering einzuschätzen. Faunistische und floristische Erhebungen und Bewertungen haben keine schützenswerten Strukturen ermittelt. Die Auswirkungen der Planung sind daher gering. Der Biotopwert des Ausgangszustandes ist durch die Bestandsaufnahme des Landschaftspflegerischen Begleitplanes dokumentiert. Lediglich die durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 zusätzlich zulässige Versiegelung und zusätzliche Versiegelungen durch die Straßenausbaumaßnahmen sind ausgleichspflichtig. Der Eingriff im Plangebiet wird durch die Ausgleichsmaßnahme im Stadtforst Brilon ökologisch ausgeglichen.

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 ehemaligen 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 den Bebauungsplan 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 durch die Planungen im Bahnhofsbereich innerhalb der Ortslage Brilons nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die Bahnbrachflächen und die ungeordnete gewerbliche Nutzung negativ beeinträchtigt. Die mögliche geordnete bauliche Entwicklung 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. Auswirkungen auf Sachgüter ergeben sich durch die Planung nicht.

### *Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden diese vom 10.05.06 bis 10.06.06 und am 23.05.06 unterrichtet und zu Äußerungen, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 23.05.06 durch eine Bürgerversammlung im Rathaus statt.

Von den Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Der Hochsauerlandkreis, Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde, weist auf die vorhandenen Altlasten und die Kennzeichnungspflicht hin. Die Frage der Sicherung oder Sanierung bleibt weiteren Detailplanungen zur Realisierung vorbehalten. Die Kennzeichnung und entsprechende Hinweise erfolgen im Bebauungsplan.
- Der Hochsauerlandkreis, Untere Landschaftsbehörde, erwartet einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, dieser ist zum Entwurf erarbeitet worden.
- Die DB Services Immobilien GmbH, NL Köln weist auf Beachtung der bahnspezifischen Abstände und Infrastruktur hin, diese werden in den Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt.
- Der geologische Dienst verweist auf den untersuchungsbedürftigen Untergrund, der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.
- Der Einzelhandelsverband und die Industrie- und Handelskammer geben Anregungen zu den zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächengrößen, diese werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die Handwerkskammer verweist auf das Bestandsinteresse eines Betriebes im Plangebiet. Diesem Betrieb wurde vom Eigentümer Bahn vor Verkauf der Fläche bereits gekündigt. Ein Erhalt ist nicht im Sinne des Zieles des Bebauungsplanes.
- Die RWE verweist auf notwendige Kabelverlegungen bei Realisierung der Planung. Mit allen Leitungsträgern sind im Verfahren neue Trassen und Verlegungsarbeiten besprochen worden, entsprechende Leitungsrechte sind festgesetzt.
- Das staatliche Umweltamt verweist auf notwendige Prüfungen der Geräuschbelastung bei benachbarter Wohnnutzung. Ein entsprechendes Gutachten ist erstellt worden. Zur Sicherung der notwendigen technischen und betrieblichen Rahmenbedingungen werden Regelungen innerhalb der Baugenehmigung getroffen.
- Die Kreispolizeibehörde weist auf die schwierige Erschließungssituation an der Keffelker Straße hin. Eine verkehrstechnische Machbarkeitsstudie hat hier Lösungsmöglichkeiten vorgeschlagen, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen des B-Planes realisiert werden können.
- Die Bez.-Reg. Arnsberg, Bergbau, verweist auf verliehene Bergrechte, es ist jedoch kein Bergbau unter dem Plangebiet umgegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde folgendes vorge-  
tragen:

- Es wurden zusätzliche Verkehrsbelastungen für den angrenzenden Christine-Koch-Weg und die Papestraße befürchtet. Diesem möglichen Problem soll durch den geplanten Ausbau der Freiladestraße zu einer leistungsfähigen Straße und einer entsprechenden Einmündung auf die Keffelker Straße entgegengewirkt werden. Zusätzlich haben Christine-Koch-Weg und die Papestraße noch nicht ihren entgeltigen Ausbauzustand, hier sind zusätzliche Maßnahmen denkbar.
- Die Planungen wurden teilweise begrüßt, aber in der Dimension als zu groß betrachtet, zusätzlich wurde die Gefahr eines nachts nicht belebten Gebietes gesehen. Hierzu ist auf das vorliegende Gutachten und die Abstimmung mit der IHK und der Bezirksregierung zu verweisen, die die geplanten Verkaufsflächen und Sortimente als verträglich mit der Innenstadtentwicklung Brilons ansehen. Ein kleineres Angebot würde keine Ergänzungs- und Stützfunktion der Innenstadt leisten können und die bisherige abfließende Kaufkraft in Nachbarregionen nicht zurückhalten können. Nur durch die Gesamtgröße und Konzeption kann ein attraktiver Einkaufsbereich entstehen.
- Es wurde bedauert, dass keine Wohnnutzung möglich sein soll. Die vorhandenen Altlasten bzw. Bodenbelastungen lassen Wohnnutzung nur bei einer aufwändigen Sanierung der Böden zu. Zusätzlich ist das Gebiet durch die angrenzende gewerbliche Nutzung und die Verkehrsstraßen belastet. Eine Wohnqualität im Sinne eines vergleichbaren innenstadtnahen Wohngebietes in Brilon ist nur schwer erreichbar, daher wurde auf die Ausweisung von Wohnnutzung verzichtet.
- Die Einbindung von Bus- und Bahnverkehr sollte verbessert werden, eine Brücke über die Bahn zu den Bushaltestellen wurde angeregt. Die Überquerung der noch benötigten Bahngleise mit einer Fußgängerbrücke ist technisch machbar aber mit hohen Aufwendungen verbunden. Eine langfristige Planungsoption ist hier denkbar. Der Fußweg über den Bahnübergang Keffelker Straße ist zumutbar. Ob nach Realisierung der Planung eine Buslinie näher an das Plangebiet herangeführt werden kann, ist noch zu prüfen.

Die Entwürfe der Bauleitpläne nebst Begründungen mit Umweltbericht und Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Gutachten sowie den nach Einschätzung der Stadt Brilon wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen der Fachdienste des HSK, des Staatlichen Umweltamtes und des Geologischen Dienstes NRW haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. September bis einschließlich 11. Oktober 2006 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.09.2006 gemäß §§ 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 i.V.m. § 4 a BauGB aufgefordert, zu den Planvorhaben bis zum Ende der Auslegungsfrist Stellung zu nehmen.

Es wurden folgende Anregungen abgegeben:

- Der Hochsauerlandkreis, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sowie Untere Landschaftsbehörde machten redaktionelle Änderungen in der Begründung bzw. dem Umweltbericht geltend, die entsprechend umgesetzt wurden.

- Die Stadt Olsberg machte geltend, dass der prognostizierte Kaufkraftabfluss negative Auswirkungen auf vorhandene Unternehmen in der Region haben könnte. Im Rahmen der Abwägung ist dem entgegenzuhalten, dass der heutige Abfluss an Kaufkraft im Segment des kurzfristigen Bedarfs gestoppt werden muss, um die Leistungsfähigkeit der Briloner Innenstadt als Ganzes dauerhaft zu stabilisieren. Negative städtebauliche Auswirkungen oder negative Auswirkungen auf die Nahversorgung anderer Versorgungsbereiche sind nach Gutachten und nach der Stellungnahme der IHK nicht zu befürchten.
- Die IHK südöstliches Westfalen begrüßt die Planung und regt weitere Maßnahmen zur Verzahnung des Gebietes mit der Innenstadt an. Dieses entspricht der langfristigen Planungszielsetzung der Stadt Brilon und wird entsprechend verfolgt.
- Das Staatliche Umweltamt Lippstadt hat Anregungen und Nachfragen zum vorgelegten Lärmgutachten. Daraufhin wurde, unter Berücksichtigung der Anregungen, eine erneute Berechnung durchgeführt, die zu keinen wesentlichen Änderungen der prognostizierten Werte führte. Der Anregung, eventuell veränderte Ladenschlusszeiten bereits heute zu berücksichtigen, wurde nicht gefolgt, da im Rahmen eines dann notwendigen Genehmigungsverfahrens zur Ausweitung von Öffnungszeiten entsprechende Prüfungen erfolgen können und müssen.
- Die Kreispolizeibehörde weist auf die schwierige Erschließungssituation an der Keffelker Straße hin. Eine verkehrstechnische Machbarkeitsstudie hat hier Lösungsmöglichkeiten vorgeschlagen, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen des B-Planes realisiert werden können.
- Die Stadtwerke Brilon verweisen auf redaktionelle Änderungswünsche in der Begründung, denen gefolgt wird.
- Die RWE regen weitere Leitungsrechte für ihre Kabeltrassen an. Die Leitungsrechte wurden in den Bebauungsplan eingetragen.
- Die Anregungen einer Rechtsanwaltskanzlei, in Vollmacht für Anlieger an der Freiladestraße, beziehen sich auf die angeblich unzureichende Betrachtung der Altlasten im Plangebiet. Diese Problematik ist jedoch mit der entsprechenden Fachbehörde abschließend und einvernehmlich im Bebauungsplan geregelt. Weitere Anregungen beziehen sich auf die Grundstückseinfahrten und die neue Straßenführung der Freiladestraße, die zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Zufahrten der Anlieger führen würden. Diesen Anregungen wird entgegengehalten, dass die geplante Verbreiterung der Straße die allgemeinen Verkehrsverhältnisse verbessern wird, die genaue Zufahrtslage der neu beplanten Flächen wird erst in der Realisierungsplanung festgelegt. Zufahrten sind nur in den freizuhaltenden Kreuzungsbereichen ausgeschlossen. Auf einen durchgehenden Gehweg an der Freiladestraße kann verzichtet werden, da innerhalb der Planungsfläche eine parallele Fußwegverbindung durch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert ist. Zu den Bedenken gegen die Höhenlage der neugeplanten Straße und zu notwendigen Böschungen oder Stützmauern auf den Grundstücken der Anlieger wird klargestellt, dass die auf den Grundstücken vorgesehenen Anpassungsmaßnahmen durch einen Bauerlaubnisvertrag zwischen der Stadt Brilon und den Eigentümern zu legitimieren und in Ein-

zelheiten zu regeln sind. Durch die vertragliche Zustimmung kann von einem enteignungsgleichen Eingriff keine Rede sein. Da der Ausgleich der topografischen Schwierigkeiten theoretisch auch westlich der Freiladestraße (z.B. durch Stützmauern auf den Planungsgrundstücken) erfolgen könnte, bleibt der Bebauungsplan auch ohne Inanspruchnahme der Anliegergrundstücke realisierbar und die Erschließung gesichert. Der Anregung, die Ausbaukosten der Freiladestraße nur dem Planungsgrundstück zuzuordnen, kann nicht gefolgt werden, da der Ausbau der heute unzureichenden Straße allen Anliegern zu Gute kommen wird. Die Anregung, die Plangebietsgrenzen auszuweiten und die Anlieger einzubeziehen, kann nicht aufgenommen werden, da für diese Grundstücke bereits Baurechte im Sinne des § 34 BauGB bestehen und kein Erfordernis für eine weitere städtebauliche Neuordnung gegeben ist.

- Die DB Services Immobilien GmbH, NL Köln verweist auf Beachtung der notwendigen Sichtfelder am Bahnübergang Altenbriloner Straße / Kettelerstraße, auf die Sichtfelder wird in der Begründung des B-Planes hingewiesen.

#### *In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten*

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

Grundsätzliche Planungsalternativen für den Planungsbereich wären auf Grund der umgebenden Bestandsnutzungen nur gewerbliche Nutzungen. Die vom Rat gewählte städtebauliche Zielsetzung der innenstadtnahen Abrundung des Einzelhandelsangebotes zur Sicherung der Versorgung der Briloner Bevölkerung lässt Alternativen innerhalb des Änderungsbereiches nicht zu.

Brilon, den 16.11.2006

Der Bürgermeister

gez. Schrewe

S:\0 Projekte\Brilon\03 Bauleitplanung\031 Bebauungspläne\BPL75-Bahnhof\Begründung\BPL\Brilonzusammfassende-Erklärung141106.doc