

Nutzungs- konzept Briloner Innenstadt 2030

NUTZUNGSKONZEPT BRILONER INNENSTADT 2030

Auftraggeber

Stadt Brilon
Am Markt 1
59929 Brilon

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-stadtentwicklung.de

Hinweis

Wir legen auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwenden grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Hinweis zur Gewähr der sachlichen Richtigkeit

Die hier vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener und in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr wird nur für selbst erarbeiteten Informationen und Daten im gesetzlichen Rahmen übernommen.

© Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, April 2022

EINLEITUNG	4	
1	STANDORTPROFIL UND UNTERSUCHUNGSRAUM	6
2	ANALYSE DER STRUKTURELLEN NACHFRAGE UND DES UNTERSUCHUNGSRAUMS	9
	2.1 Strukturelle Nachfrage	9
	2.2 Räumliche und thematische Schichtenanalyse	15
	2.3 Zwischenfazit und Zielvorgaben für den Rahmenplan	21
3	NUTZUNGSKONZEPT UND FOKUSRÄUME	28
	3.1 Nutzungskonzept Briloner Innenstadt 2030	28
	3.2 Fokusraum „Markt- und Springstraße“	31
	3.3 Fokusraum „Kreuziger Mauer“	37
	3.3 Fokusraum „Nolte-Hallen“	45
4	FAZIT	51
5	VERZEICHNISSE	55

EINLEITUNG

Die Stadt Brilon liegt im Osten des Hochsauerlandkreises in Nordrhein-Westfalen. Die Kernstadt erfüllt zentrale Versorgungsfunktionen für die etwa 26.000 Einwohner und Einwohnerinnen. Die Eigentümer von drei zentralen Flächen mit signifikantem Entwicklungspotenzial sind an die Stadt Brilon herangetreten, um auf diesen Flächen diverse bauliche Projekte anzustoßen. Bei den intendierten Projekten liegen hinsichtlich der angestrebten Nutzungen einige Überschneidungen vor, sodass eine Steuerung notwendig ist. Um Synergieeffekte zu generieren und Risiken zu vermeiden, sollen konkretisierte Nutzungen für das gesamte unten abgegrenzte Untersuchungsgebiet im Kontext der einwirkenden Umgebung abgestimmt und in einem Konzept zusammengeführt werden.

Das Gebiet, für welches dieses Nutzungskonzept erarbeitet werden soll, hat eine Fläche von etwa 55 ha und umfasst den funktionalen Kernbereich der Stadt Brilon. In diesem Gebiet befinden sich die drei Potenzialflächen, für die konkrete Nutzungsmöglichkeiten zusammen mit den Eigentümern im Kontext der Gesamtplanung erarbeitet werden sollen. Es handelt sich dabei um den Parkplatz an der Marktstraße sowie die nördlich liegenden Baulücken in der Springstraße, den Parkplatz an der Kreuziger Mauer inklusive der angrenzenden Gebäude und die sogenannten ehemaligen „Nolte-Hallen“. Der Erarbeitungsprozess soll dialogorientiert durchgeführt werden und in einer Rahmenplanung in Form eines Nutzungskonzeptes münden. Durch Selbstbindung der Stadt Brilon soll das Konzept langfristig als Planungshilfe und Leitziel dienen. Es sollen konkrete Handlungsmaßnahmen – beispielsweise auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – abgeleitet werden.

Der Auftrag an SSR umfasste folgende Leistungen:

- Identifizierung städtebaulicher Entwicklungsbedarfe, Planungsstände und Entwicklungsvorstellungen;
- Städtebauliche Analyse und Auswertung der strukturellen Nachfragebedarfe und –potenziale für den Untersuchungsraum und den Potenzialflächen (Fokusräume);
- Räumlich sinnvolle und planerisch fundierte Verteilung vorhandener Nutzungsideen auf die Fokusräume;
- Erarbeitung und Abstimmung städtebaulicher Planungsskizzen für die Fokusräume unter Berücksichtigung der Nutzungsverteilung;
- Zusammenführung in einem Nutzungskonzept mit gesamtträumlichen Aussagen und Begleitmaßnahmen (Städtebaulicher Rahmenplan);
- Identifizierung notwendiger städtebaulicher Umfeldmaßnahmen im Rahmenplan;
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen und Prüfung von Fördermöglichkeiten.

Hierfür wurde folgende Herangehensweise gewählt:

- In der Einstiegsphase wurde ein Screening vorliegender Pläne, Konzepte und Datengrundlagen durchgeführt. Es wurden Erwartungen, Hintergründe und Ziele mit den maßgeblichen Akteuren und Entscheidern geklärt und die zentralen Untersuchungsfragen hergeleitet.
- In der Analysephase wurde eine räumliche und thematische Schichtenanalyse des Untersuchungsraums sowie eine vertiefende Analyse der drei Fokusräume durchgeführt. Diese wurde durch eine Plan- und Datenauswertung zu strukturellen Nachfragebedarfen und Nachfragepotenzialen ergänzt. Die Einschätzungen wurden mit den Aufgabenverantwortlichen und Entscheidungstragenden gespiegelt. Zentrale Analysebausteine waren:
 - In dem Baustein Fokusräume ging es darum, die aktuellen Planungsstände für die Potenzialflächen kennenzulernen und den Denkraum für die Standortentwicklung abzustecken.
 - Im Baustein Gesamttraum wurden die strukturellen Stärken und Schwächen sowie vorhandene Planungen und Planungsziele für den Untersuchungsraum erfasst und in einen Zusammenhang mit den Planungen auf den drei Fokusräumen gestellt.
- In der Strategiephase wurden im Ergebnis zwei Varianten für ein integriertes Bebauungs- und Nutzungskonzept für den Gesamttraum erarbeitet. In mehreren Schritten wurde das Konzept verdichtet und in enger Abstimmung mit den Aufgabenverantwortlichen und Entscheidungstragenden zu städtebaulichen Strukturplänen ausgearbeitet.
- Die Handlungsempfehlungen beziehen sich zum einen auf den Prozess zur Umsetzung des strategischen Bebauungs- und Nutzungskonzeptes. Hierzu wurde ein Fahrplan entwickelt, in dem die kurzfristigen Arbeitsschritte konkretisiert wurden. Zum anderen wurde auf die erkannten Herausforderungen und offenen Fragen zur Entwicklung der Fokusräume eingegangen (Fokusthemen). Unsere Empfehlungen wurden mit den Aufgabenverantwortlichen und Entscheidungstragenden vor Ort entwickelt.
- In der Ergebnisphase wurden die Projektergebnisse in anschauliche städtebauliche Darstellungen und in einen erläuternden Ergebnisbericht verarbeitet.

1 STANDORTPROFIL UND UNTERSUCHUNGSRaum

Die Stadt Brilon liegt am südöstlichen Rand des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Hochsauerlandkreis und ist Teil der Mittelgebirgsregion Sauerland. Neben der Einordnung als Kurort bzw. anerkanntes Kneipp-Heilbad spielt, ähnlich wie in der gesamten Region des höher gelegenen Sauerlandes, auch der aktive Freizeittourismus eine bedeutende Rolle.

Brilon fügt sich in die für Nordrhein-Westfalen vergleichsweise dünn besiedelte Region in das sauerländische Netz vieler Mittel- und Kleinstädte ein. Mit seinen fast 26.000 Einwohnern fungiert Brilon als Mittelzentrum; lediglich Arnsberg verzeichnet eine deutlich höhere Bevölkerungszahl im Hochsauerlandkreis. Aufgrund ihres großen Verwaltungsgebiets von über 200 km² mit einem hohen landschafts- und naturräumlichen Anteil um die Kernstadt herum besitzt Brilon eine geringe Bevölkerungsdichte von ca. 110 Einwohnern pro km². Über 85 Prozent der Gemeindefläche fallen auf Waldflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der kommunale Waldbesitz Brilons gehört zu den größten in ganz Deutschland.

Die nächstgelegene Großstadt ist die Stadt Paderborn, welche etwa 50 Kilometer nordwärts verortet ist. Überregional ist Brilon aus Richtung Ruhrgebiet über die Autobahn A46 durch die Städte Arnsberg und Meschede bis Bestwig erreichbar. Die B480 verläuft an der nordwestlichen Grenze der Kernstadt von Brilon und bindet diese mit der A46 in Bestwig sowie zusätzlich den Nachbargemeinden Olsberg in südlicher sowie Bad Wünnenberg in nördlicher Richtung an. Ansonsten führen die zwei weiteren Bundesstraßen B7 und B251 aus den Orten Marsberg im Osten sowie dem hessischen Willingen im Süden an die Kernstadt heran. Zudem verfügt die Kernstadt über einen regionalen Bahnhof „Brilon Stadt“, welcher Brilon per Bahn nach Süden zum außerhalb der Kernstadt gelegenen Knotenpunkt „Brilon Wald“ anbindet. Von dort verkehrt der Sauerland-Express im Stundentakt, womit Warburg bzw. Kassel nach Osten sowie weitere Sauerlandgemeinden bis nach Hagen in westliche Richtung erreichbar sind. Auch Dortmund und Marburg sind von Brilon aus zu erreichen.

Die Kernstadt von Brilon beheimatet den überwiegenden Teil der Bevölkerung und erfüllt zentrale Versorgungsfunktionen für die etwa 26.000 Einwohner der Gesamtstadt. Charakteristisch ist die historische Altstadt, welche durch kompakte und kleinräumige Siedlungsstrukturen gekennzeichnet ist und sich in die vier sogenannten „Quartale“ aufteilt, die sich innerhalb der ehemaligen Stadtmauer befinden – heute erkennbar am Verlauf der trefflich benannten Straßen Obere Mauer, Niedere Mauer, Derkere Mauer und Kreuziger Mauer. Die historische, teils mittelalterliche, Bausubstanz im Stadtkern ist der typisch sauerländischen Baukultur zuzuordnen, die sich vor allem durch Maßstäblichkeit und Harmonie in der Bebauung auszeichnet. Auffällig sind die vielen Fachwerkbauten mit dunkelfarbiger Satteldachweise aus regionaltypischen Materialien. Vereinzelt sind moderne, etwas größere Bauten

nachträglich integriert worden. Eine klassische Landmarke bildet die südlich vom Rathaus gelegene Propsteikirche.

Der Stadtkern ist funktional durch den zentralen Versorgungsbereich geprägt, welcher insbesondere den Hauptgeschäftsbereich an der Bahnhofsstraße, den östlichen Teil der Strackestraße sowie den südlichen Teil des Steinwegs rund um den zentralen Marktplatz beinhaltet. Insbesondere im Umfeld des Marktplatzes sind darüber hinaus weitere gastronomische Angebote sowie behördliche Einrichtungen im historischen Rathaus zu finden. Zu weiteren wesentlichen Nutzungen in der zentralen Altstadt zählt außerdem das Gastgewerbe mit einigen Hotelbetrieben sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie die Marienschule im Südwesten an der Schulstraße oder die Heinrich-Lübke-Schule am Steinweg. Eine weitere wesentliche Nutzung in den Quartalen stellt das Wohnen dar. Der historische Ortskern wird von einer Ringstraße umgeben und verkehrlich erschlossen. Hieran anknüpfend führen mehrere Stadtstraßen in die um den Ortskern lagernde Siedlungsgebiete sowie ausgelagerten Ortsteile von Brilon. Der städtische Bahnhof „Brilon Stadt“ liegt nur wenige hundert Meter vom Ortszentrum fußläufig in Richtung Nordosten entfernt.

Die umgebenden Wohngebiete bestehen hauptsächlich aus homogenen Strukturen mit Ein- und Zweifamilienhäusern und erstrecken sich vor allem in die nordwestliche und südöstliche Richtung. Im südlichen Rand der Kernstadt befinden sich wesentliche Gesundheitseinrichtungen für den Kurort Brilon. Dies schließt das städtische Krankenhaus Maria-Hilf und Kureinrichtungen, etwa die Kneippanlage mit ausgewiesenem Kurpark bzw. landschaftstherapeutischem Park mit ein. Dazu finden sich insbesondere am Südrand des Stadtgebiets weitere touristische Angebote und Einrichtungen, wie Hotels und Ferienwohnungen sowie eine Jugendherberge und ein Campingplatz und weitere Freizeiteinrichtungen. Die weiten landschaftlichen Abschnitte zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen sowie die großen Waldbestände im Norden und Süden des Stadtgebiets bieten viele Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Erholung und Aktivsport.

Nordöstlich direkt an die Kernstadt angrenzend befindet sich ein großflächiges Gewerbegebiet, welches sich nördlich und südlich der Bundesstraße B7 erstreckt. Das sogenannte „Gewerbegebiet am Ostring“ erstreckt sich stadteinwärts bis zum Bahnhof „Brilon Stadt“. Die knapp 3 km² Gesamtfläche des Gewerbegebiets kommen nahezu der restlichen Fläche der Kernstadt Brilon gleich. Das Gebiet ist von vielen mittelgroßen Bauten sowie einigen Großstrukturen nördlich der Bundesstraße B7 durchdrungen. Ansässig sind viele mittelständische Unternehmen sowie einige Großunternehmen, die viele Mitarbeiter beschäftigen und Brilon zu einem bedeutsamen Wirtschaftsstandort machen. Schwerpunkte der Gewebennutzungen sind etwa auf Holzindustrie, Industriebatteriegeschäft oder Gebäudetechnik.

Untersuchungsraum

Der südwestliche Teil des Gewerbegebiets „am Ostring“, der sich zwischen den Bahngleisen und der Papestraße befindet, bildet den östlichen Teil des Untersuchungsgebiets für das Nutzungskonzept. Hier befindet sich mit den ehemaligen „Nolte-Hallen“ der erste Fokusraum, der über die südlich an die Bahngleise angrenzend verlaufenden Ketteler Straße erschlossen wird. Die östliche und südliche Grenze des Untersuchungsraums umfasst in diesem Bereich das für den Fokusraum und mit Blick auf eine verträgliche Nutzungszuteilung wesentliche Umfeld entlang der Papestraße und des Sintfeldwegs. In Richtung Westen orientiert sich die Grenze des Untersuchungsraums entlang der Bahngleise bzw. der Bahnhofstraße und umfasst hier neben dem Bahnhof „Brilon-Stadt“ auch den Nahversorgungsstandort „Briloner Arkaden“ entlang der Freiladestraße. Den südlichen Abschluss bildet hier der südlich der Keffelker Straße gelegene Raiffeisenmarkt und der hieran angrenzende Verwaltungsstandort auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnübergangs, an dem die Keffelker Straße in die Bahnhofstraße übergeht. Nördlich hiervon liegt der Parkplatz am Raiffeisenweg, der ebenfalls noch Teil des Untersuchungsraums ist.

Den westlichen Teil des Untersuchungsraums bildet der historische Stadtkern der Stadt Brilon, in der sich im Bereich des Volksbankcenters an der Kreuziger Mauer und an der Marktstraße die beiden weiteren Fokusräume für das Nutzungskonzept befinden. Die südliche und westliche Grenze orientiert sich am Verlauf der alten Stadtmauer entlang der Straßen Niedere Mauer, Derkere Mauer und Obere Mauer. Im Norden umfasst dieser noch das ehemalige Finanzamt am Steinweg.

2 ANALYSE DER STRUKTURELLEN NACHFRAGE UND DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

Um die städtebaulichen Stärken und Schwächen sowie vorhandene Planungen und Planungsziele für den Untersuchungsraum zu erfassen, wurden der Untersuchungsraum und die Fokusräume zunächst im Rahmen einer räumlichen und thematischen Schichtenanalyse untersucht. Darüber hinaus fand eine allgemeine Untersuchung zu strukturellen Nachfragebedarfen und -potenzialen statt. Hierfür wurden eine Plan- und Datenauswertung vorgenommen und Expertengespräche mit lokalen Akteuren, u. a. aus der Verwaltung, dem Einzelhandel und den Eigentümern der Fokusraumflächen, geführt. So konnte zunächst ein Denkraum für die Standortentwicklung abgesteckt werden, der die Grundlage für den weiteren Erarbeitungsprozess bildete. Die Untersuchung der städtebaulichen und räumlichen Gegebenheiten war zudem die wesentliche Voraussetzung zur späteren Formulierung der städtebaulichen Anforderungen und Empfehlungen.

2.1 STRUKTURELLE NACHFRAGE

Kluge und nachhaltige Nutzungsvorschläge für die einzelnen Fokusräume erfordern einen Überblick über aktuelle strukturelle Bedarfe der Stadt Brilon. Mit Blick auf die Standortprofile der einzelnen Fokusräume sind dabei sowohl die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt als auch die gewerbliche Nachfrage von Bedeutung, die neben den klassischen Dienstleistungen auch das produzierende Gewerbe und typische innerstädtische Gewerbeformen wie den Einzelhandel, die Gastronomie und den Tourismus umfasst. Hier bietet sich zunächst der Blick auf aktuelle, allgemeine Trends in diesen Segmenten an. Der Stadt Brilon liegen darüber hinaus zwei aktuelle Konzepte vor, die für die Analyse der strukturellen Nachfrage auf dem Wohn- und Gewerbemarkt herangezogen wurden. Hierbei handelt es sich um eine Wohnbaulandbedarfsanalyse aus dem Jahr 2020, die Aussagen zur Marktstruktur, der zukünftigen Nachfrage und dem zukünftigen Wohnungsbedarf auf dem Briloner Wohnungsmarkt enthält, sowie einer Unternehmerbefragung und Gewerbeflächenanalyse aus dem Jahr 2019. Zusätzlich fanden im Rahmen der Erarbeitung dieses Konzepts Gespräche mit lokalen „Marktextperten“ statt, die ebenfalls Hinweise auf diverse Bedarfe in der Briloner Kernstadt lieferten.

Allgemeine Trends

DEMOGRAFISCHER WANDEL

KLIMA

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, Grün in der Stadt

MOBILITÄT

Wandel der Antriebstechnik und des Mobilitätsverhaltens, Logistik

ARBEITEN

Homeoffice, „Co-Working“
& „flexible workspaces“

WOHNEN

Altersgerechtes Wohnen,
Servicewohnen, preisgünstiges
Wohnen & „besondere
Wohnformen“

HANDEL

„mehr als nur Shopping“ – der
Einkauf als Erlebnis und die
Innenstadt als Aufenthaltsraum,
Abrücken von Massenware,
„regionales Einkaufen“, E-
Commerce, Versandgeschäft &
einfache Erreichbarkeit

GASTRONOMIE & TOURISMUS

Außen- und Erlebnisgastronomie,
& Aufteilung des Außer-Haus- und
Vor-Ort-Geschäfts,
Ferienwohnungen & „Airbnb“

ABB 1: Aktuelle Trends in der Briloner Kernstadt
Quelle: SSR 2022

Die Innenstädte deutscher Klein- und Mittelstädte sehen sich mit einer Vielzahl dynamischer Entwicklungen und den hieraus entstehenden Herausforderungen konfrontiert, die alle wesentlichen Funktionen einer Innenstadt betreffen. Während viele Herausforderungen, beispielsweise der anhaltende Strukturwandel in deutschen Innenstädten, bereits seit vielen Jahren bekannt sind und weiterhin voranschreiten, hatten kürzliche Krisen weitere Herausforderungen zur Folge. So hat insbesondere die Corona-Pandemie einige dieser Entwicklungen beschleunigt, die vor allem den kleinteiligen Einzelhandel betreffen. Die dynamischen Entwicklungen seit 2020 haben die Vorteile einer vorhandenen Nutzungsvielfalt in Innenstädten gezeigt, die einen wichtigen Beitrag zu ihrer Resilienz darstellt. Um diese Nutzungsvielfalt zu bewahren ist es notwendig, dass die Städte weiterhin auf diese Trends reagieren und sie in ihren Rahmenplänen und Entwicklungskonzepten, insbesondere im Hinblick auf die Nutzungsverteilung in den Innenstädten, im Blick behalten.

Aus diesem Grund sollen die wesentlichen Trends an dieser Stelle kurz dargestellt werden.

Über den in der Abbildung 1 abgebildeten „funktionsbezogenen“ Trends stehen der demografische Wandel sowie der Klima- und Mobilitätswandel, die sich gesamtstädtisch, aber insbesondere auch auf die Innenstädte auswirken. Als zentraler Standort, an dem sich häufig alle relevanten Infrastrukturen befinden, rücken die Innenstädte zunehmend als Wohnstandort einer alternden Bevölkerung in den Fokus, die großen Wert auf ein attraktives Wohnumfeld und eine wohnungsnahе Versorgung legen. Hier kommt auch der Mobilitätswandel ins Spiel. Durch die zunehmende Elektrifizierung verschiedener Mobilitätsformen sind die Innenstädte für viele Personengruppen auf andere Art erreichbar geworden. Es entstehen neue Herausforderungen im Umgang mit neuen Mobilitätsformen und einem veränderten Mobilitätsverhalten. So entstehen neue Anforderungen an Stellplätze und verkehrsbezogene Infrastrukturen, wie z. B. Ladesäulen, Fahrradboxen und ausgebautе Radwege. Als zumeist stark verdichtete und versiegelte Stadträume sehen sich darüber hinaus insbesondere die Innenstädte zunehmend mit klimatischen Herausforderungen konfrontiert. Gerade in den Sommermonaten kommt es vermehrt zu Hitzebelastungen und Starkregeneignissen, die zum einen die vorhandene Infrastruktur, aber insbesondere die dort lebenden Menschen belasten. Um diesbezüglich Abhilfe zu schaffen ist in den letzten Jahren das Thema „Grün in der Stadt“ verstärkt in den Fokus getreten.

Als zentraler Standort für Arbeit, Einzelhandel, Gastronomie, Tourismus und Wohnen existieren jedoch auch funktionsbezogene Trends, die spezifische Herausforderungen für die Innenstadt mit sich bringen:

Spätestens seit der „Pflicht zum Homeoffice“, die in vielen Unternehmen als Brandbeschleuniger für die Digitalisierung wirkte, sind moderne und flexible Bürokonzepte auch in deutschen Klein- und Mittelstädten in den Mittelpunkt gerückt. Gemeinsam mit der Bereitschaft vieler Angestellter, dauerhaft aus dem Homeoffice heraus zu arbeiten, werden die positiven Erfahrungen der „Arbeit aus der Ferne“ durch viele Unternehmen als Chance zur Verkleinerung ihrer Räumlichkeiten genutzt. Viele Angestellte müssen nicht länger in die Hauptzentrale pendeln und können nun aus vollausgestatteten „Satellitenbüros“ heraus oder von Zuhause aus arbeiten. Aufgrund ihrer Atmosphäre geschätzt, werden Co-Working-Spaces für Angestellte oder Freiberufler beliebter. Attraktive Lagen für diese Konzepte stellen nach wie vor die Innenstädte dar.

Auch im Handel macht sich die zunehmende Digitalisierung bemerkbar. Während der große Onlinehandel zwar auch für einen Rückgang des inhabergeführten Einzelhandels in deutschen Innenstädten sorgt, führt das „unpersönliche Shopping“ jedoch auch dazu, dass viele Menschen sich erneut nach Innenstädten sehnen, die das Einkaufen wieder zu einem „Erlebnis“ machen. Dieser Trend allein ist jedoch nicht das alleinige Erfolgsrezept. Die Innenstadt muss hier als attraktiver Aufenthaltsraum und Treffpunkt fungieren und gut und bequem zu erreichen sein, der inhabergeführte Einzelhandel muss Individualität und das Abrücken von unpersönlicher Massenware symbolisieren.

Individualität prägt zunehmend auch den modernen Tourismus. Der „Individualurlaub“ in Ferienwohnungen und Appartements ist mit dem Aufkommen vieler Vermittlungsportale wie „Airbnb“ so einfach wie nie geworden. Sowohl für Nutzer als auch Anbieter. So entsteht eine wachsende Nachfrage nach Ferienwohnungen, die oftmals durch die unerwünschte Umwandlung von Wohnraum entstehen.

Der Wunsch des Erlebnisses erstreckt sich auch auf die Gastronomie. Hier ist ein Trend zur Erlebnis- und Außengastronomie zu beobachten, die sich durch ein spannendes Ambiente mit „großstädtischem“ Flair auszeichnet, welches viele Kunden insbesondere mit bekannten „non-fast-food“ Systemgastronomien und Franchises verbinden. Diese Unternehmen besitzen jedoch häufig Flächenansprüche, die nicht unbedingt ohne Weiteres in historisch gewachsenen Innenstädten zur Verfügung stehen.

Wohnungsnachfrage

In der vorliegenden Wohnbaulandbedarfsanalyse wird für die Stadt Brilon ein langfristiger Wohnungsbedarf (bis 2035) von ca. 605 bis 922 Wohneinheiten vorausberechnet. Die beiden Angaben stützen sich dabei auf zwei unterschiedliche Bevölkerungsprognosen, die zwei Entwicklungskorridore aufzeigen. Die Kernstadt Brilons stellt dabei den Hauptentwicklungsstandort dar. Aufgrund ihrer Struktur eignet diese sich insbesondere für verdichtete, städtische Wohnformen, die im Zuge einer auf den vorhandenen Innenbereich fokussierten Entwicklung geschaffen werden sollen.

Unter anderem die Analyse der demographischen Entwicklung, des bisherigen Wanderverhaltens der verschiedenen Altersgruppen und der Situation des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments im Rahmen der Bedarfsanalyse haben gezeigt, dass bei der zukünftigen Angebotsschaffung und der städtebaulichen Gestaltung folgende Zielgruppen in den Fokus zu nehmen sind:

- **Junge Paare in der Familiengründungsphase sowie Familien**, die verstärkt Bauplätze zwischen 400 und 600m² Größe in überdurchschnittlicher Wohnlage nachfragen, die über die für diese Zielgruppe erforderliche Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur verfügen. Bei dieser Zielgruppe sollten auch die einkommensschwächeren Haushalte berücksichtigt werden. Für diese sollten in gleicher Lage z. B. kleinere, geförderte Einfamilienhäuser zur Miete geschaffen werden. Der Mietwohnungsbau solle insbesondere mit Blick auf junge Paare ohnehin in den Blick genommen werden. Wichtig sei dabei, dass der Wohnungsbau für Familien wichtige Kriterien erfülle, wie Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder usw. sowie Aufenthaltsbereiche oder wohnungsbezogene Gärten. Für die Akzeptanz geförderter Wohnangebote in bestehenden Wohnquartieren sei auf eine hochwertige Gestaltung und gute Baukultur zu achten.
- **Starterhaushalte unter 25 Jahren**, die zum ersten Mal eine eigene Wohnung beziehen und eine Ausbildung in einem Betrieb beginnen oder dort (temporär) als Werksstudent tätig sind. Entscheidend für diese Zielgruppe sei, dass der Mietpreis günstig sei und die

Wohnungen sich in integrierter Lage befinden. Starterhaushalte präferieren kleine Wohnungen oder Appartements in Wohnheimen, die teilmöbliert sind.

- **Senioren über 65 Jahre**, für die insbesondere eine zentrale, infrastrukturnahe Lage wichtig sei, die eine wohnungsnah Versorgung ermöglicht. Bei der Nachfrage durch diese Altersgruppe spiele auch die Barrierefreiheit eine große Rolle. Entsprechende Wohnangebote können entweder im Geschosswohnungsbau oder neuartigen Wohnformen geschaffen werden, die intensive Nachbarschaften und hiermit verbunden Unterstützung- und Kontaktmöglichkeiten fördern.

Bei allen Zielgruppen spielt die Bereitstellung preisgünstiger Wohnungsangebote eine zentrale Rolle. Hiermit sind Angebote gemeint, die mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes NRW errichtet werden. In der Wohnbaulandbedarfsanalyse wurde aufgezeigt, dass der Bestand an preisgebundenen Wohnungen bis 2035 um etwa 15% zurückgehen wird. Absolut entspricht dies ca. 50 Wohnungen. Alle drei Standorte eignen sich insbesondere aufgrund ihrer zentralen Lage grundsätzlich dafür, das Angebot an preisgebundenen Wohnungen auszubauen und Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, die oftmals in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, eine adäquate Versorgung zu ermöglichen.

Gewerbliche Nachfrage

Grundlegende Aussagen zur strukturellen Nachfrage nach gewerblichen Angeboten lassen sich aus der vorliegenden Gewerbeanalyse im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts aus dem Jahr 2019 sowie einer in diesem Kontext durchgeführten Unternehmerbefragungen ableiten.

Laut der Gewerbeanalyse verorten sich mit einer Gesamtzahl von 54 die meisten Unternehmen in der Briloner Kernstadt in der Branche der freiberuflichen, wissenschaftlichen oder technischen Dienstleistungen. Die beiden weiteren meistvertretenen Branchen sind der Handel, die Instandhaltung und Reparatur von Fahrzeugen sowie die recht breit gefasste Kategorie des verarbeitenden Gewerbes. In diesem arbeiten in der Kernstadt mit rund 2.516 Personen die weitaus meisten Mitarbeiter. Daten der Stadt zeigen, dass der Großteil der Anfragen für Gewerbeflächen in den letzten Jahren aus dem Bauhaupt- und Ausbaugewerbe stammte. Unternehmen dieser Art fragten überwiegend Flächen zwischen 1.500 und 5.000m² an. In der Analyse wurde für die kommenden 15 Jahre ein Gesamtbedarf von ca. 24 Hektar an neuen Gewerbeflächen prognostiziert. Ein Reservepotenzial war zum Zeitpunkt der Gewerbeflächenanalyse nicht vorhanden.

Die Gewerbeanalysen deuteten zudem darauf hin, dass fehlende Erweiterungsflächen der Hauptgrund für Betriebsverlagerungen an andere Standorte waren. Weitere Verbesserungswünsche betrafen insbesondere die verkehrliche Anbindung sowie eine Attraktivierung Brilons für Fachkräfte.

Expertengespräche

Die telefonisch im Rahmen der Erarbeitung des Nutzungskonzepts geführten Expertengespräche konnten die Erkenntnisse aus den allgemeinen Trends, der Wohnbauflächenbedarfsanalyse sowie der Gewerbeflächenanalyse und Unternehmensbefragung mit Blick auf die Fragestellung des Konzepts zielgerichtet schärfen. Die Gespräche wurden unter anderem mit Vertretern aus der Verwaltung, der Wirtschaftsförderung, des Tourismusverbands und der lokalen Einzelhändler geführt, um zu einem umfassenden Überblick zu gelangen. Die wesentlichen Erkenntnisse sollen im Folgenden kurz dargelegt werden.

Zur Stärkung des **Einzelhandels** sei nach dem Weggang des Bekleidungsgeschäfts C&A in der Bahnhofstraße die dortige Ansiedlung eines großflächigen Einzelhändlers mit „Magnetwirkung“ wünschenswert. Mit Blick auf die Gründe der Geschäftsaufgabe durch C&A am Standort Brilon, die die Entwicklung der allgemeinen Nachfragesituation betrifft, sei dies jedoch aktuell wenig realistisch. Darüber hinaus sei auch für den kleinflächigen Einzelhandel derzeit kein Neubedarf an Flächen zu beobachten. Zunächst seien bestehende Leerstände in der Bahnhofstraße nachzubeseetzen. Dies stellte in der Vergangenheit jedoch kein dauerhaftes Problem im Hauptgeschäftsbereich dar. Bezogen auf die allgemeine Produktnachfrage sei eine gestiegene Nachfrage nach „regionalen Produkten“ zu beobachten, die auch auf Brilons Rolle als Ziel tages touristischer Ausflüge zurückzuführen sei. Eine stärkere Ausrichtung des lokalen Einzelhandels auf derartige Produkte erscheine zunächst als sinnvolle Überlegung. In Bezug auf weitere **Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen** in der Briloner Innenstadt sei auch hier ein Angebot moderner Bürokonzepte wie „Co-Working-Spaces“ denkbar. Weniger Bedarf sei aktuell für „klassische“ Büroräume vorhanden.

Der **Tourismus** in der Briloner Kernstadt besitzt aktuell eine sehr gute Perspektive. In den letzten Jahren sei sowohl im Freizeittourismus als auch bei Geschäftsreisenden ein starker Anstieg der Nachfrage zu beobachten gewesen. Insbesondere Ferienwohnungen in der Innenstadt seien dabei zu nennen, die häufig durch junge und alte Paare nachgefragt werden, die einen Kurzaufenthalt dort verbringen wollen. Der Tagestourismus besitze insgesamt eine wichtige Bedeutung für den Briloner Einzelhandel. Der Briloner Hauptgeschäftsbereich sei insbesondere dann ein beliebtes Ausflugsziel, wenn das Wetter keine „Outdoor-Aktivitäten“ zuließe. Die Ansiedlung von „Schlechtwetterangeboten“ wie Indoor-Spielplätzen als Frequenzbringer und die Schaffung weiterer Kulturangebote sei daher eine Überlegung. In diesem Kontext sei auch eine Erweiterung des **gastronomischen Angebots** in der Kernstadt, insbesondere in der östlichen Bahnhofstraße, wünschenswert. Als Alternative zu großen Schützenhallen könnten ein kleinerer Veranstaltungsraum für Tagungen und Firmenfeiern in der Kernstadt gut angenommen werden.

Im Bereich des **Wohnens** und, hiermit eng verbunden, der **sozialen Infrastruktur**, lautet die allgemeine Einschätzung, dass sich die Kern- und Innenstadt insbesondere für „Azubiwohnungen“, Seniorenwohnungen und dem Mehrgenerationenwohnen eignet. Doch auch für junge Leute sei diese ein attraktiver Wohnstandort. Die Einschätzungen der Experten de-

cken sich hier mit den Ergebnissen der Wohnbaulandbedarfsanalyse. Die Innenstadt sei darüber hinaus ein geeigneter Ort für die Ansiedlung eines Ärztehauses. Dies könne zusätzlich als Frequenzbringer agieren.

EINZELHANDEL, GEWERBE & DIENSTLEISTUNGEN

- Neuansiedlung eines Ankermieters (großflächiger Einzelhandel) wünschenswert, aber wenig realistisch
- Kein Neubedarf für kleinflächigen Einzelhandel
- Fokus auf „regionales Einkaufen“
- Angebot moderner Bürokonzepte denkbar – wenig Bedarf für klassische Büroräume

FREIZEIT UND KULTUR

- Schaffung von Indoor-Angeboten
- Mehr Kleinkunst und Kulturangebote in der Innenstadt

VERKEHR

- Parkraumangebot und Bewirtschaftung sind schon lange ein Thema
- Die Kernstadt weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf

SOZIALE INFRASTRUKTUR

- Ärztehaus als Frequenzbringer in der Kernstadt denkbar

TOURISMUS

- Gute Aussichten durch positive Nachfrageentwicklung (Freizeittourismus und Geschäftsreisende)
- Steigende Nachfrage nach Ferienwohnungen
- Tagestouristen besitzen hohe Bedeutung für den Einzelhandel
- Mehr „Schlechtwetterangebote“ hilfreich

WOHNEN

- Die Kernstadt eignet sich insbesondere für:
 - Azubiwohnungen
 - Seniorenwohnungen
 - Mehrgenerationenwohnen
 - „junges Wohnen“
 - Boardinghouses

VERANSTALTUNGSGEWERBE & GASTRONOMIE

- Moderne und kleinere Veranstaltungsräume könnten als Alternative zur klassischen Schützenhalle dienen und angenommen werden
- Erweiterung des gastronomischen Angebots in der östlichen Bahnhofstr. wünschenswert

ABB 2: Aussagen der lokalen Experten
Quelle: SSR 2022

2.2 RÄUMLICHE UND THEMATISCHE SCHICHTENANALYSE

Die Analyse des baulich-räumlichen Bestands und der Verkehrssituation diene der Aufdeckung städtebaulicher Handlungserfordernisse und - mit Blick auf die späteren Bebauungsvorschläge für die Fokusräume - als eine wesentliche Grundlage für diese und weitere städtebauliche Empfehlungen. Die Analyse der Nutzungsstrukturen war darüber hinaus notwendig, um eine lagegerechte und verträgliche Zuordnung der im Prozess gesammelten Nutzungspotenziale und Ideen vornehmen zu können.

Baulich-räumlicher Bestand

Wie eingangs bereits beschrieben wurde, ist insbesondere die historische Altstadt prägend für die Briloner Kernstadt und den Untersuchungsraum. Die innerhalb der ehemaligen Stadtmauern gelegenen vier „Quartale“ ordnen sich konzentrisch um den zentralen Markt-

platz Brilons mit seinem historischen Ensemble an und sind durch die Bahnhof- und Stra-
cke-str. sowie den Steinweg und die Derkere Str. voneinander getrennt. Der Bestand ist hier
durch sehr kleinteilige, teilweise noch ursprünglich historische Strukturen geprägt. Verein-
zelt sind in der hoch verdichteten Kernstadt großflächigere Strukturen aus den 60er bis
80er Jahren vorhanden, wie das Volksbankcenter an der Bahnhofstr oder die Geschäfts-
stelle der Sparkasse Hochsauerland am Marktplatz, die in den kleinteiligen Bestand inte-
griert wurden. Prägnant für die baulich-räumliche Struktur des historischen Ortskerns ist
darüber hinaus die südlich gelegene Propsteikirche mitsamt dem umliegenden Platz und
dem hieran anschließenden baulichen Ensemble aus Kolpinghaus, der Kindertagesstätte St.
Petrus und dem Gemeindehaus. Marktplatz, Propsteikirche und der Hauptgeschäftsbereich
entlang der Bahnhofstraße bilden die wesentlichen städtebaulichen „Perlen“ der Altstadt
Brilons.

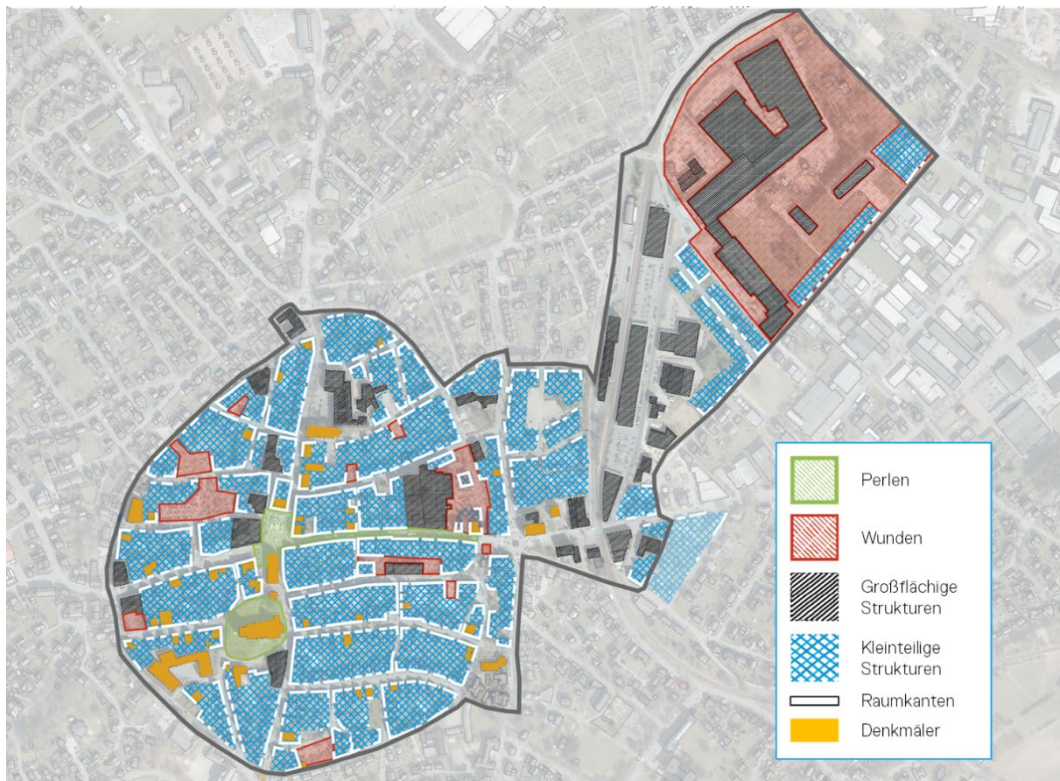


ABB 3: Analyse des baulich-räumlichen Bestands

Quelle: SSR 2022; IT.NRW 2022

Neben diesen „Perlen“ existieren jedoch auch einige kleinere „Wunden“ in der ansonsten
städtebaulich qualitätvollen Altstadt.

Zu nennen sind hier unter anderem diverse untergenutzte oder gestalterisch wenig quali-
tätvolle Parkflächen. Diese übernehmen zwar eine wichtige Funktion für die Erreichbarkeit
der Kernstadt, wirken sich jedoch negativ auf das stadtgestalterische Bild der Altstadt aus,

da sie die geschlossene und kompakte Bebauungsstruktur stören. Gleiches gilt auch für einige Baulücken in der Altstadt, z. B. an der Kapellenstraße und der Springstraße. Bei den hier gemeinten Parkflächen handelt es sich um den Parkplatz am Scharfenberger Hof, einer als Parkplatz genutzten Baulücke an der Königstraße, dem Parkplatz Krumme Straße, dem Parkplatz des asiatischen Restaurants an der Kirchenstraße sowie dem städtischen Parkplatz und dem Kundenparkplatz der Sparkasse an der Marktstraße. Auf den letzteren beiden befinden sich der Großteil der innerstädtischen Stellplätze. Sie stellen für viele Besucher den Ersteindruck Brilons dar. Die aktuelle städtebauliche Gestalt dieser Flächen kann daher nur als mangelhaft bezeichnet werden.

Ähnlich verhält es sich mit dem Parkplatz des Volksbankcenters an der Kreuziger Mauer. Der östliche Eingangsbereich der Hauptgeschäftsstraße besitzt hier insgesamt nur wenig Qualität, die maßgeblich durch die ungeordnete städtebauliche Situation negativ geprägt ist. Die Bebauung in dieser prominenten Lage sollte im Idealfall ein geschlossenes Bild vermitteln und im Südlichen Teil den städtebaulichen Charakter der Bahnhofstraße aufgreifen. In räumlicher Nähe bilden die ehemalige Post und ihr Umfeld eine weitere städtebauliche „Wunde“, die sich in ihrer Gestalt nicht gut in die städtebauliche Struktur der Umgebung einbetten.

Der weitere Untersuchungsbereich, der maßgeblich den Nahversorgungsstandort der „Briloner Arkaden“ und das Gewerbegebiet an der Papestraße umfasst, ist in seiner baulich-räumlichen Gestalt insbesondere durch die hier dominierende gewerbliche Nutzung geprägt und weist typische Charakteristiken einer „Gemengelage“ auf, die aus einer Mischung aus kleinteiligem Wohnen und großflächigem Gewerbe besteht. Hierzu zählen unter anderem eine uneinheitliche Gestalt, die sich insbesondere durch Sprünge in den Raumkanten und einen konstanten Wechsel der räumlichen Nutzung und der Typologie darstellt, sowie das Vorhandensein vieler Baulücken und unsortiert wirkender Gebäudeensembles, die keine einheitliche Struktur erkennen lassen. Dieser Umstand bildet hier aus städtebaulicher Sicht die wesentliche „Wunde“.

Nutzungsstruktur

In der Abbildung 4 lässt sich die eben angerissene Nutzungsstruktur deutlicher ablesen. Die „Gemengelage“ von Wohn- und Gewerbenutzung im Mischgebiet entlang der Papestraße ist gut erkennbar. Von hier aus in Richtung Westen zeigt sich auch die Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf zwei zentrale Lagen. Zunächst im Bereich der „Briloner Arkaden“ an der Freiladestraße, die insbesondere durch großflächigere Einzelhandelsbetriebe und Nahversorger des täglichen Bedarfs geprägt sind. Hierzu zählen eine Drogerie, Haushaltswaren- und Bekleidungsgeschäfte, eine Zoohandlung und ein Elektrofachmarkt.

Im Ortskern wird die Nutzungsstruktur deutlich durchmischter. Der Hauptgeschäftsbereich entlang der Bahnhofstraße mit seinen vielen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist gut erkennbar. Hier befinden sich zudem zahlreiche Gastgewerbe und

Beherbergungsbetriebe, die sich insbesondere rund um den Marktplatz, das historische Rathaus und entlang der Strackestraße konzentrieren. Eine weitere Agglomeration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben findet sich entlang des Steinwegs, der vom Marktplatz aus in Richtung Norden bis zum ehemaligen Finanzamt am Kreisverkehr verläuft. Entlang des Steinwegs und in Richtung Süden fortlaufend im Bereich der Petruskirche befinden sich viele soziale Infrastruktureinrichtungen, unter anderem die Heinrich-Lübke-Schule, das Museum Haus Hövener und die Marienschule.

Neben den „Hauptlagen“ an der Bahnhof- und Strackestraße sowie dem Steinweg gibt es weitere Nebenlagen, etwa in der König- und Friedrichstraße, in den sich neben einigen Einzelhändlern insbesondere Dienstleistungsunternehmen und weitere Beherbergungsbetriebe befinden.

Über die Veranschaulichung der Konzentration und Verteilung von gewerblichen Nutzungen im Ortskern und im Bereich der „Briloner Arkaden“ hinaus zeigt die Abbildung, wie verbreitet auch die Wohnnutzung im Ortskern ist. So sind die weiteren Bereiche der vier „Quartale“ überwiegend durch eine kleinteilige Wohnnutzung geprägt, die neben einer Vielzahl von Einfamilienhäusern mit Gärten auch in diversen Mehrfamilienhäusern vorzufinden ist.

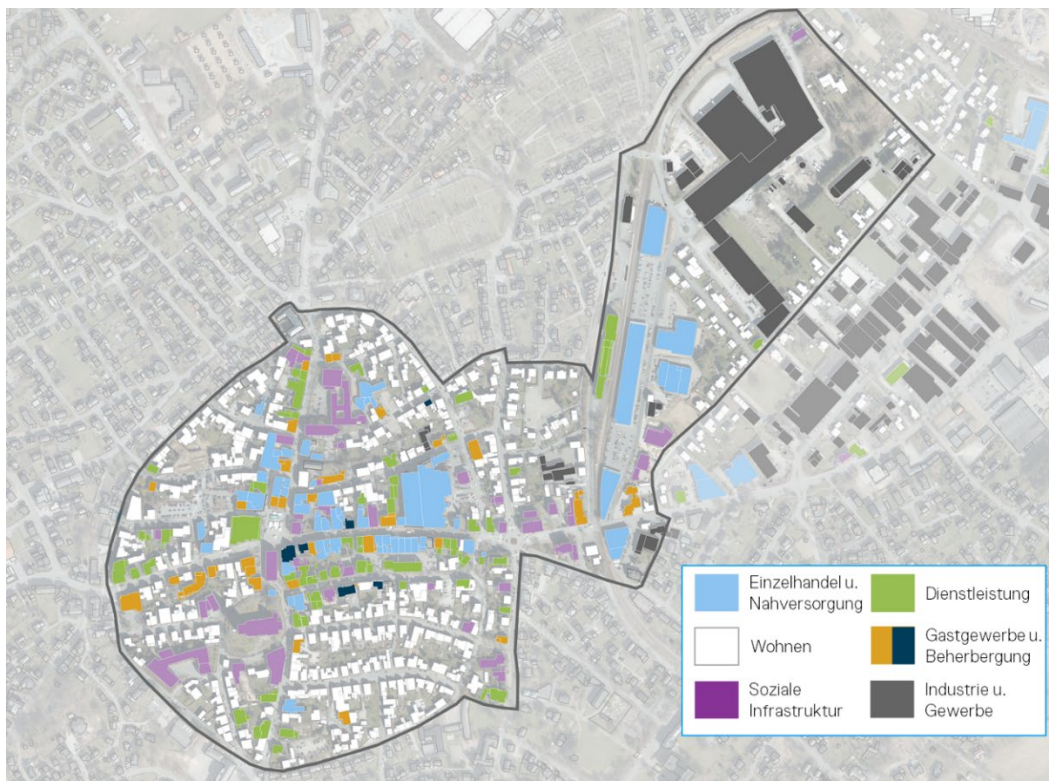


ABB 4: Analyse der Nutzungsstruktur

Quelle: SSR 2022, IT-NRW 2022

Verkehr

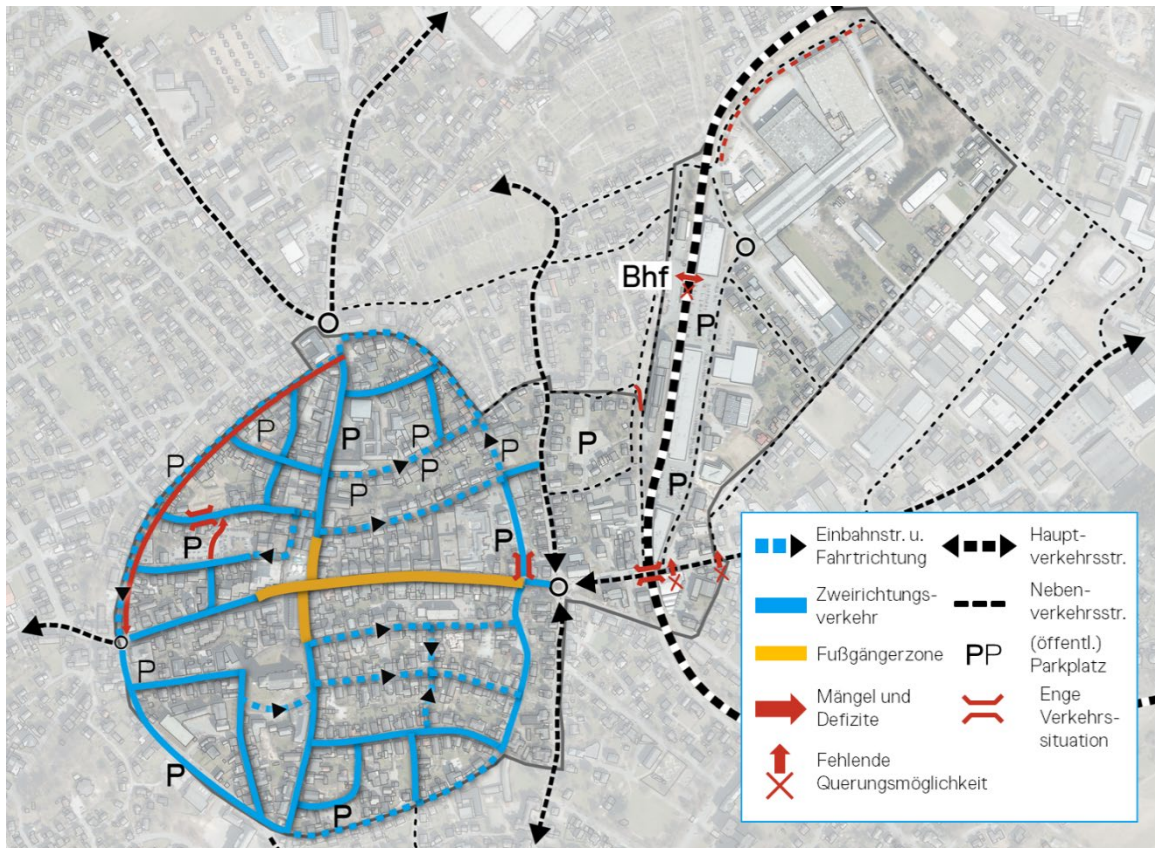


ABB 5: Analyse der verkehrlichen Situation
Quelle: SSR 2022, IT.NRW 2022

Als zentraler Versorgungsbereich, Arbeits- und Wohnort ist die Briloner Innenstadt tägliches Ziel der lokalen Bevölkerung. Als touristischer Ausflugsort spielt darüber hinaus auch der „Freizeitverkehr“ eine entscheidende Rolle in der Kernstadt, die insbesondere den historischen Ortskern betrifft. Bei dem Großteil dieser Verkehre handelt es sich um motorisierten Individualverkehr (MIV), der in Kombination mit den historisch gewachsenen Strukturen des Ortskerns zu einigen Problemen führt, die primär auf die engen Straßenquerschnitte zurückzuführen sind. Als Reaktion auf die beengten Verhältnisse, die in nur wenigen Bereichen überhaupt einen Zweirichtungsverkehr zulassen, wurde im Bereich der ehemaligen Stadtmauern ein Einbahnstraßensystem eingeführt. Rund um den Marktplatz und in dem Teil der Bahnhofstraße, der innerhalb der ehemaligen Stadtmauern liegt, wurde eine Fußgängerzone eingerichtet.

Im Ortskern gibt es einige Bereiche, die stärker durch Verkehre belastet sind, die nicht über die Hauptverkehrs- und Umgehungsrouten (u.a. Hubertus- und Gartenstraße) abgewickelt werden können. Hierzu zählt unter anderem die „Obere Mauer“, die aus Norden kommend

die Hauptverbindung in Richtung Westen und Altenbürener Straße und somit einen stark belasteten Verkehrsraum bildet.

Eine zusätzliche Belastung entsteht in diesem Bereich durch den städtischen Parkplatz an der Markt- bzw. Springstraße, der mit ca. 130 Stellplätzen den größten Stellplatz im Ortskern darstellt. Der Marktplatz und Hauptgeschäftsbereich sind von hier aus in wenigen hundert Metern zu erreichen. Der Parkplatz ist entsprechend ausgelastet.

Da der Parkplatz aktuell überquerbar ist, wird dieser zusätzlich als unvorhergesehene Verbindung für den MIV zwischen der Markt- und Springstraße genutzt, da die Springstraße so über die Altenbürener Straße und Marktgasse kommend zu erreichen ist, was ohne die Überfahrbareit des Parkplatzes aufgrund der Einbahnregelung aus dieser Richtung kommend nicht möglich wäre. Von hier lässt sich dann wiederum über den Steinweg die nördliche Ausfallstraße, die Möhnestraße, und über die Friedrichstraße die Hubertusstraße im Osten des Ortskerns erreichen. Das Verkehrsaufkommen trifft hier auch auf beengte Straßenverhältnisse in der Springstr., die mit Blick auf eine zukünftige Entwicklung berücksichtigt werden sollte.

Im Kreuzungsbereich mit der „Bahnhofstraße“ ist auch der Straßenquerschnitt der „Kreuziger Mauer“ stark beengt. Der hier erlaubte Zweirichtungsverkehr verschärft diese Situation. Da sich hier die zweite große Parkfläche im Ortskern am Volksbankcenter befindet und die Kreuziger Mauer in Richtung Norden die kürzeste Verbindung an die nördliche Ausfallstraße darstellt, ist das Verkehrsaufkommen in der Kreuziger Mauer zudem vergleichsweise hoch.

Der östliche Untersuchungsbereich ist neben dem „Alltagsverkehr“ darüber hinaus insbesondere durch gewerbliche Verkehre geprägt. Hier bestehen mit den gegenwärtigen Straßenquerschnitt jedoch keine großen Probleme in der internen Abwicklung der auftretenden Verkehre. Lediglich die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr des gesamten Bereichs an die Kernstadt ist im Bereich der Bahnüberquerung an der Keffelker Straße bzw. der Bahnhofstraße schwierig. Neben einer beengten Verkehrssituation fehlen hier geeignete Quermöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr auf der südlichen Seite der Bahnhofstr., der aus dem Ortskern kommt.

2.3 ZWISCHENFAZIT UND ZIELVORGABEN FÜR DEN RAHMENPLAN

Analysefazit und Zielsetzung für die Entwicklung der Fokusräume

Als Essenz aus der Analyse und den Expertengesprächen lassen sich die wesentlichen Gegebenheiten und Qualitäten der Briloner Innenstadt wie folgt zusammenfassen:

DIE BRILONER INNENSTADT...

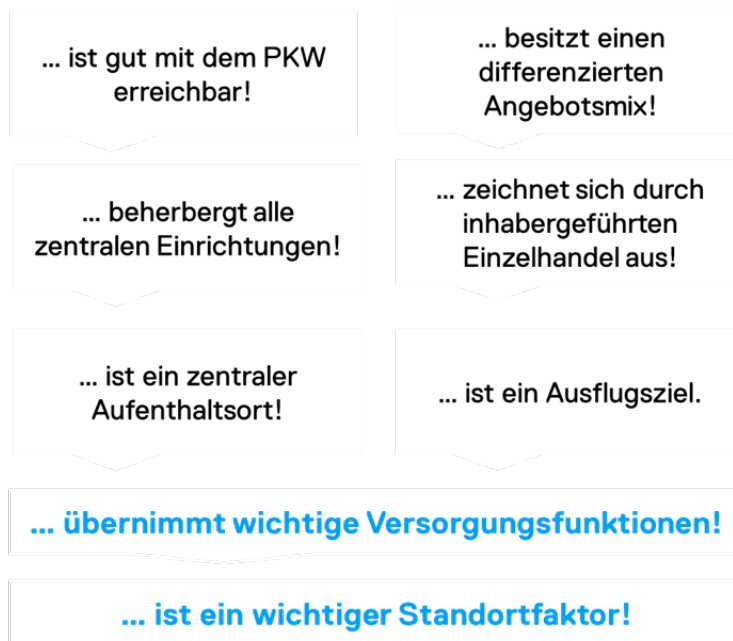


ABB 6: Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse
Quelle: SSR 2022

Die Analyse hat gezeigt, dass die Briloner Innenstadt, in der sich zwei der drei Fokusräume befinden, ein historisch gewachsener und hoch verdichteter Stadtraum ist. Zwar gibt es einige kleinere städtebauliche „Wunden“, die sich überwiegend in wenig attraktiven, häufig untergenutzten Baulücken und Parkplatzflächen äußern, insgesamt besitzt die historische Innenstadt jedoch mit ihren kleinteiligen Strukturen, historischen Ensembles und der Gestaltung des öffentlichen Raums eine hohe städtebauliche Qualität. Die Innenstadt zeichnet sich darüber hinaus durch eine klare, laut Aussagen der Experten gut funktionierende Nutzungsstruktur aus. Trotz des kürzlichen Weggangs eines großflächigen Einzelhändlers ist der Hauptgeschäftsbereich an der Bahnhofstr. mit dem kleinteiligen Geschäftsbesatz, der primär durch inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte geprägt ist, mit seinem differenzierten Angebotsmix als wesentliche Qualität zu betrachten. Die Innenstadt beherbergt alle zentralen Einrichtungen und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die Briloner Bevölkerung. Die Innenstadt ist mit ihren Qualitäten darüber hinaus ein immer beliebteres

Ausflugsziel für den Tagestourismus, der großes Potenzial für die Stärkung des lokalen Einzelhandels besitzt.

Die in der Analyse der verkehrlichen Gegebenheiten angesprochenen Parkplatzflächen können unabhängig ihres negativen Einflusses auf das Stadtbild auch als Qualität betrachtet werden. Zwar kämen diese aufgrund ihrer attraktiven Zentrums Lage auch für vielfältige andere innenstadtaffine Nutzungen in Betracht, da es jedoch kaum Ausweichflächen in räumlicher Nähe gibt, sollte das Vorhandensein so zentral gelegener Parkflächen als Standortvorteil betrachtet werden, der darüber hinaus auch langfristig nötig und gültig sein wird. Trotz des andauernden Mobilitätswandels wird perspektivisch eine gute Erreichbarkeit der Zentren für den MIV, wie sie aktuell in Brilon gegeben ist, einer der wesentlichen Standortfaktoren in der gesamten Region bleiben. Aufgrund der historisch bedingt häufig engen Straßenquerschnitte im Ortskern und der dadurch notwendigen Einbahnregelungen gehen mit dem auftretenden Verkehr jedoch auch einige Herausforderungen einher, die in der weiteren Rahmenplanung und insbesondere auch der Nutzungsverteilung berücksichtigt werden müssen.

Der weitere Untersuchungsraum im Bereich des dritten Fokusraums, der Nolte-Hallen, ist aus städtebaulicher Sicht eine sogenannte „Gemengelage“. Hier treffen vielfältige Nutzungen und Typologien aufeinander, wie es häufig in innenstadtnahen Mischquartieren der Fall ist. In Anbetracht zukünftiger Entwicklungen sollten die räumlichen Gegebenheiten besonders berücksichtigt werden, da es insbesondere zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen zu planungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen kann. Eine große Qualität des Bereichs liegt in der sehr guten Versorgungssituation, die aus der räumlichen Nähe zu den Briloner Arkaden und der Innenstadt mitsamt des Hauptgeschäftsbereichs resultiert. Ein Augenmerk sollte hier zukünftig auf die Anbindung der beiden Bereiche gelegt werden.

Die aus der Analyse gewonnenen Erkenntnisse wurden dazu genutzt, gemeinsam Ziele für die Entwicklung der Fokusräume zu formulieren. Maßgeblich ist dabei, dass deren Entwicklung die vorhandenen Qualitäten weiter ausbaut und sinnvoll ergänzt. So soll die Erreichbarkeit weiter verbessert und die städtebauliche Qualität weiter erhöht werden. Die Entwicklung der Fokusräume soll die Innenstadt beleben, indem neue Anlässe geschaffen bzw. bestehende Anlässe erweitert werden. Die gute Versorgungssituation in der Briloner Innenstadt soll so verbessert werden und dazu genutzt werden, gezielt Wohnbedarfe zu decken.

DIE ENTWICKLUNG DER FOKUSRÄUME...



ABB 7: Ziele für die Entwicklung der Fokusräume
Quelle: SSR 2022

Nutzungsvorschläge und lagespezifische Verteilung

Die Auswertung vorliegender Gutachten, Befragungen und die Gespräche mit den lokalen Marktexperten sowie den Eigentümern der Fokusräume konnten gemeinsam mit Hinweisen aus der Politik einige Konkretisierungen zur strukturellen Nachfrage und bisherigen Nutzungsideen liefern. Durch die gemeinsame Schärfung der so identifizierten sowie bereits bestehender Nutzungsideen im Rahmen der Lenkungsgruppentreffen konnten spezifische Nutzungsvorschläge erarbeitet werden, die mit Blick auf bereits existierende Überlegungen und Planungen unterschiedliche Konkretisierungsgrade besaßen:

Ärztehaus	„Junges Wohnen“
Klassische Büronutzung	Altersgerechtes Wohnen
Co-Working	Exklusives Wohnen
Veranstaltungsraum	Preisgünstiges Wohnen
Raumangebot Vereine	Beherbergungsgewerbe
Gewerbe	Gastronomie

ABB 8: Nutzungsvorschläge für die Entwicklung der Fokusräume

Quelle: SSR 2022

- Vielfach genannt wurde die Idee, in der Innenstadt ein **Ärztehaus** zu errichten, in dem verschiedene Ärztinnen und Ärzte in Voll- und Teilzeit oder einem Wechselsystem medizinische Leistungen anbieten, um langfristig die medizinische Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Ein großer Synergieeffekt wird darin gesehen, dass ein Ärztehaus in zentraler Lage als **Frequenzbringer** dienen kann. Die Idee der Errichtung eines Ärztehauses bestand bisher für alle drei Fokusräume.
- Trotz des eher geringen Bedarfs wird die Innenstadt weiterhin als idealer Standort für die Unterbringung klassischer Büroräume angesehen. Diese können durch moderne und flexible Bürokonzpte wie etwa „**Co-Working-Spaces**“ ergänzt werden, da auch in Brilon eine gestiegene Nachfrage erkannt wurde. Die hohe Anzahl von Unternehmen im Bereich der freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen in der Briloner Kernstadt kommt als Nutzergruppe in Betracht.
- Es gibt Pläne, im denkmalgeschützten „Föckelerhaus“ an der Kreuziger Mauer einen **Veranstaltungsraum** einzurichten, der sich insbesondere für **kleinere Tagungen und Feierlichkeiten** anbietet. Ein Bedarf für solche Räumlichkeiten konnte in den Expertengesprächen bestätigt werden. Auch ein **zusätzliches Raumangebot für Vereine** wäre wünschenswert.

- Ein anhaltender Bedarf für Flächen bzw. Angebote für überwiegend **nicht-störende Gewerbebetriebe** wird im Einklang mit dem bestehenden Gutachten zur gewerblichen Nachfrage in Brilon nach wie vor festgestellt und soll in der weiteren Planung berücksichtigt werden.
- Das Wohnungsgutachten hat gezeigt, dass die Briloner Kernstadt der Hauptentwicklungsstandort für verdichtete, städtische Wohnformen ist. Der hierin festgestellte, anhaltende Wohnungsbedarf wird allgemein anerkannt und für die Innenstadt konkretisiert: Die Fokusräume eignen sich aufgrund ihrer Lage insbesondere für **altersgerechte**, aber auch **exklusive Wohnformen** im höheren Preissegment. Auch für ein sogenanntes „**junges Wohnen**“ eignen sich alle Standorte. Hiermit sind neben Ein- und Zweifamilienhäusern insbesondere moderne 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen gemeint, die für Starterhaushalte, junge Fachkräfte und Paare interessant sind. Für alle Zielgruppen spielt darüber hinaus die Schaffung preisgünstiger Wohnangebote eine wichtige Rolle.
- Mit der positiven Entwicklung der Tourismuszahlen wird ein anhaltender Bedarf für **zusätzliches Beherbergungsgewerbe** gesehen. Der Fokus sollte in Einklang mit den Beobachtungen der BWT GmbH dabei auf der Schaffung von **Ferienwohnungen** liegen, die vermehrt nachgefragt werden. Mit dieser Perspektive verknüpft soll im Bereich der Kreuziger Mauer auch das gastronomische Angebot ausgeweitet werden. Hier sollte insbesondere ein **außergastronomisches Angebot** geschaffen werden.

Wie bereits erwähnt wurde in den Treffen der Lenkungsgruppe deutlich, dass in der Vergangenheit bereits an mehreren Standorten ähnliche Nutzungsideen in der einen oder anderen Form angedacht waren. Teilweise existierten bereits konkrete Planungen, die bisher jedoch aufgrund verschiedener Entwicklungshemmnisse nicht umgesetzt wurden. Dadurch war es notwendig, gemeinsam eine fundierte räumliche Verteilung der Nutzungen vorzunehmen. Für die räumliche Verteilung der Nutzungen haben sich die Beteiligten auf folgende Grundsätze geeinigt:

- Bei der Nutzungszuordnung werden stadtplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen und Grundlagen sowie die Analyseergebnisse berücksichtigt;
- Die Nutzungszuordnung erfolgt so, dass die Standorte nicht in direkter Konkurrenz zueinander stehen – alle Beteiligten sind daran interessiert, die Innenstadt zu stärken und vorhandene Bedarfe zu befriedigen;
- Die bisherigen Entwicklungshemmnisse und die Wunschvorstellungen der Flächeneigentümer werden bei der Nutzungszuordnung berücksichtigt;
- Sollten in diesem Zuge städtebauliche Umfeldmaßnahmen notwendig sein, ist die Verwaltung dazu bereit, diese einzuleiten;
- Mögliche Änderungen an der Nutzungszuordnung sind nach der Markterkundung und vertiefter Machbarkeitsstudien vorbehalten.

Auf Basis dieser Grundsätze und mit Hilfe der Erkenntnisse aus der städtebaulichen Analyse und den hier formulierten Zielvorstellungen wurden die Nutzungsvorschläge planerisch fundiert verteilt. Aus stadtplanerischer Perspektive wurden hierbei zwei maßgebliche Kriterien berücksichtigt:

Die Flächenproduktivität sowie die Zentralität der Nutzung.



ABB 9: Planerische Einordnung der Fokusräume
Quelle: SSR 2022

Mit der Berücksichtigung beider Kriterien wird dem Umstand Rechnung getragen, warum bestimmte Nutzungen üblicherweise in bestimmten städtischen Lagen anzufinden sind. Maßgeblich ist hierbei die Wirtschaftlichkeit einer Bodennutzung, die hier mit der sogenannten „Flächenproduktivität“ angegeben wird. In zentralen Lagen sind die Boden- und Mietpreise häufig besonders hoch. Dementsprechend sind in diesen Lagen insbesondere Nutzungen anzufinden, die die hohen Miet- und Bodenpreise erwirtschaften können. Die drei Fokusräume befinden sich in drei unterschiedlichen innerstädtischen Lagen:

- Der Fokusräum Nolte-Hallen stellt ein „Innenstadtnahes Quartier“ dar. In diesen Lagen finden sich typischerweise Wohn- und nicht-störende Gewerbenutzungen, häufig in Mischquartieren. Ergänzt werden diese Nutzungen durch großflächige Handelsbetriebe, die Waren des täglichen bis langfristigen Bedarfs anbieten (z.B. Lebensmittelhändler, Sportgeschäfte, Elektrofachhändler oder Einrichtungsbedarfe). Aufgrund des hohen Platzbedarfs sind diese Betriebe häufig nicht in den zentralsten Lagen anzufinden. Relativ betrachtet ist die Flächenproduktivität hier mit Blick auf den Platzbedarf häufig gering.

- Um eine eher klassische „Innenstadtlage“ handelt es sich bei dem Fokusraum an der Markt- und Springstraße. Rund um die Hauptgeschäftslage finden sich häufig Dienstleistungsbüros, Arztpraxen und Beherbergungsbetriebe. Auch das Wohnen spielt eine zentrale Rolle in diesen Lagen, oftmals im höheren Preissegment und in Form von Mietwohnungen. Das Wohnen und weitere Nutzungen sind oft im gleichen Gebäude anzufinden. In deutschen Mittelstädten finden sich hier zudem häufig größere Parkhäuser oder Parkflächen, die oft in den 60er bis 80er-Jahren gebaut wurden. Die Flächenproduktivität der Nutzungen ist häufig deutlich höher als in den innenstadtnahen Quartieren.
- Der Fokusraum Kreuziger Mauer befindet sich in der Briloner „Hauptgeschäftslage“. In der zentralsten Lage sind die Preise häufig am höchsten. Die hier anzutreffenden Nutzungen besitzen folglich eine hohe Flächenproduktivität. Auch hier sind dies Arztpraxen oder Dienstleistungsbüros, die in den oberen Stockwerken anzufinden sind. Die Erdgeschosslagen sind üblicherweise mit Einzelhandels- oder Gastronomiebetrieben besetzt.

Die zuvor genannten Nutzungsvorschläge wurden entsprechend ihrer Flächenproduktivität und ihrer Zentralität bzw. ihrer Zentrenrelevanz für Brilon eingeordnet. Das „preisgünstige Wohnen“ spielt an allen Standorten eine wichtige Rolle. Raumangebote für Vereine wurden mit unter den Punkt „Veranstaltungsraum“ gefasst. Als wesentliches Erreichbarkeitskriterium und mit Blick auf planungsrechtliche Vorgaben zum Stellplatznachweis, wurde für alle drei Stadträume auch das „Parken“ als innerstädtische Flächennutzung berücksichtigt:

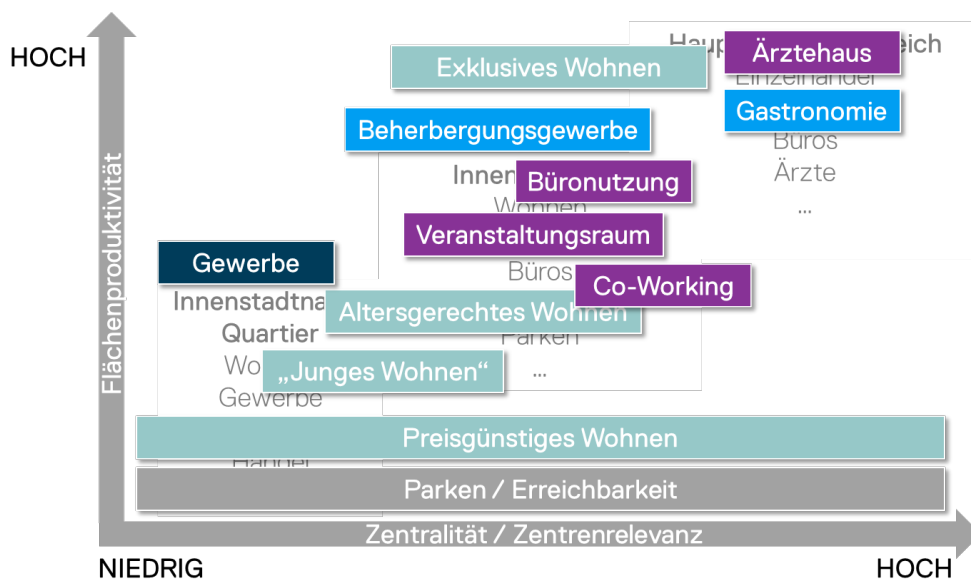


ABB 10: Planerisch fundierte Zuordnung der Nutzungsideen
Quelle: SSR 2022

3 NUTZUNGSKONZEPT UND FOKUSRÄUME

Auf Grundlage dieser ersten Nutzungszuordnung und der Analyseergebnisse konnte anschließend das Nutzungskonzept erarbeitet werden, das einen konkreten und planerisch fundierten Verteilungsvorschlag der identifizierten Nutzungsvorschläge und -bedarfe auf die drei Fokusräume enthält. Darüber hinaus formuliert das Konzept Vorschläge zu städtebaulichen Setzungen und Umfeldmaßnahmen, die aus gutachterlicher Perspektive bei der zukünftigen baulichen Entwicklung der Fokusräume berücksichtigt werden sollten. Die städtebaulichen Setzungen und Nutzungsverortungen konnten anschließend in Bebauungs- bzw. Strukturkonzepten berücksichtigt und vertiefend ausgearbeitet werden.

3.1 NUTZUNGSKONZEPT BRILONER INNENSTADT 2030

Das „Nutzungskonzept Briloner Innenstadt 2030“ ist das Ergebnis eines ausgiebigen Dialogprozesses zwischen der Verwaltung der Stadt Brilon und den Eigentümern der Flächen, die als Fokusräume in diesem Konzept einer besonderen Betrachtung unterzogen wurden. Das Nutzungskonzept ist kein formelles Planungsinstrument. Es soll dennoch richtungsweisend für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt sein. Die Stadt Brilon und die beteiligten Eigentümer haben sich daher darauf geeinigt, dass das Nutzungskonzept eine selbstbindende Wirkung für die weitere Entwicklung der Fokusräume und die Briloner Innenstadt entfalten soll. Bei der Nutzungsverteilung wurden selbstverständlich die zuvor geschilderten Grundsätze zur Nutzungsverteilung berücksichtigt. An dieser Stelle ist anzumerken, dass die Nutzungsvorschläge sich dabei je nach Fokusraum teilweise in ihrem „Detaillierungsgrad“ unterscheiden. So sind beispielsweise die Nutzungsvorschläge für den Fokusraum „Nolte-Hallen“ deutlich allgemeiner formuliert als etwa für den Fokusraum „Markt- und Springstraße“. Dieser Umstand ist den unterschiedlichen Planungsständen und Voruntersuchungen geschuldet, die im Vorlauf dieses Prozesses bereits für die einzelnen Fokusräume erarbeitet wurden. Aus den strukturellen Bedarfen lassen sich dennoch einige tiefergehende Aussagen hierzu treffen.

Die Analyse der Nutzungsstruktur im Untersuchungsraum hat gezeigt, dass die Briloner Innenstadt ein Ort vielfältiger Nutzungen ist. Maßgebliches Ziel des Konzepts ist es, diese Nutzungsmischung langfristig zu erhalten, durch geeignete Ergänzungen zu erweitern und so die gesamte Innenstadt zu stärken. Über die Fokusräume hinaus trifft das Nutzungskonzept daher auch einige Aussagen zur weiteren Innenstadt Brilons. Dabei stehen vor allem drei Nutzungsbereiche im Fokus:

Zentral vom Marktplatz aus erstreckt sich in Richtung Osten über die Bahnhofstraße bis zur ehemaligen Stadtmauer mit dem Hauptgeschäftsbereich Brilons der erste wichtige Funktionsbereich. Dieser stellt den Kern des zweiten, ihn umfassenden Funktionsbereichs dar, der sich im historischen Innenstadtbereich kreuzförmig entlang der Marktstraße in

Richtung Westen, des Steinwegs in Richtung Norden und entlang der Schulstraße und der Derkere Straße nach Süden erstreckt. Vom Hauptgeschäftsbereich aus in Richtung Osten setzt dieser sich im Verlauf der Bahnhof- und Keffelker -Straße und parallel hierzu in der Königstraße fort. Hinter den Bahngleisen umfasst er in Richtung Norden abschließend die Briloner Arkaden an der Freiladestraße.

Entlang der beschriebenen Achsen steht zukünftig der Erhalt und die Stärkung der hier vorhandenen Nutzungsmischung im Vordergrund, die insbesondere aus allen für die Bevölkerung wichtigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur besteht. Durch sinnvolle städtebauliche Interventionen, die Nutzung von Förderprogrammen (z.B. „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ oder der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“), weitere Dialogprozesse und eine kluge Bauleitplanung kann die Verwaltung ihren Einfluss auf den Erhalt und den Ausbau dieser beiden wichtigen Funktionsbereiche ausschöpfen. Hierbei spielt auch die Sicherstellung einer guten und sicheren Erreichbarkeit eine wichtige Rolle. In Anbetracht des Mobilitätswandels rückt dabei auch in Klein- und Mittelstädten eine multimodale Erreichbarkeit in den Vordergrund.

Einen wesentlichen Optimierungsbereich, der zeitnah einer Entwicklung zugeführt werden sollte, stellt die ehemalige Post-Immobilie in der Königstraße dar. Hier bietet sich neben einer städtebaulichen Aufwertung des Gebäudes und des umliegenden Freiraums und Zugangs zur Bahnhofstraße eine innenstadtaffine Nachnutzung der Räumlichkeiten an, die als Pendant zum Volksbankcenter Laufkundschaft in die Nebenlage Königstraße ziehen kann.

Der dritte Funktionsbereich umfasst die umliegenden Wohnlagen. Hiermit sind neben den Wohnquartieren in den vier „Quartalen“ im historischen Innenstadtkern auch die Lagen entlang der Keffelker Str. und im Bereich des Raiffeisenwegs gemeint. Das „Wohnen“ stellt eine weitere wesentliche Innenstadtnutzung dar, deren konkrete planerische und bauliche Ausgestaltung in den Fokus zukunftsfähiger Innenstädte rückt.

Mit Blick auf die Nutzergruppen steht - in Anbetracht der demografischen Entwicklung - bei dieser vor allem das Thema altersgerechtes Wohnen im Vordergrund. Doch auch Angebote für junge Leute und preisgünstige Wohnungsangebote spielen eine wachsende Rolle. Alle drei Nachfragegruppen profitieren aus dem einen oder anderen Grund übermäßig von der zentralen Wohnlage. Insbesondere die gute Versorgungssituation im direkten Wohnumfeld stellt dabei eine wichtige Qualität für Menschen dar, die aus Altersgründen oder finanziell bedingt in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

Aus städtebaulicher Perspektive sind die hier abgebildeten Wohnlagen besonders für einen verdichteten Wohnungsbau geeignet, der typische „innerstädtische“ Wohnungsgrößen und Grundrisse bietet, die außerhalb der Kernstadt eher untypisch sind und sich weniger passend in die Umgebung einfügen. Gemeint sind dabei u.a. Geschosswohnungsbauten mit Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 50 und 100 m². Optimierungspotenziale zur Stärkung der Wohnlagen bilden dabei vor allem durch gestalterische und freiraumplanerische Aufwertungen des Wohnumfelds. Zu nennen sind hier bspw. die Parkplatzflächen an der Kirchenstraße und der Krummestraße.

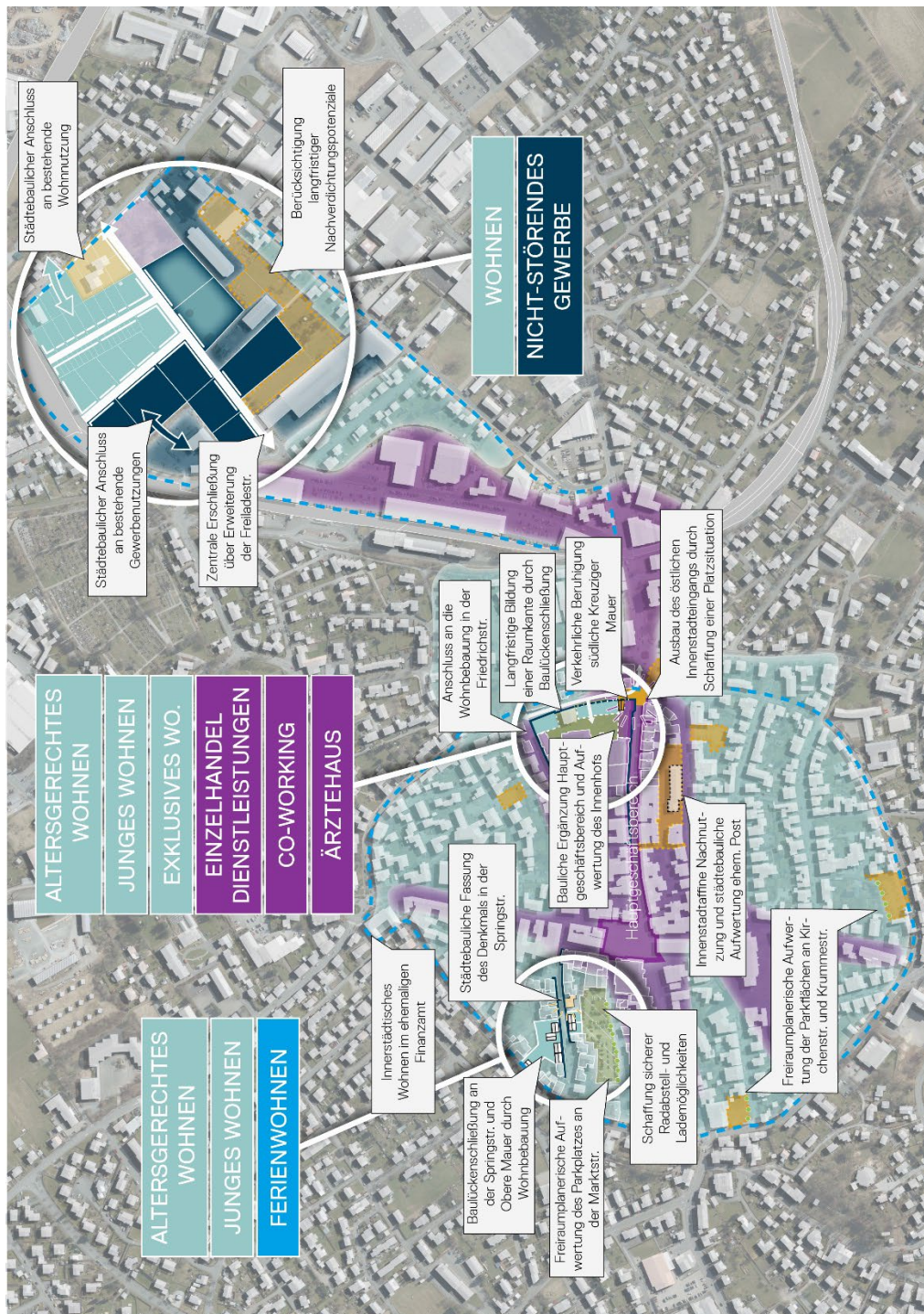


ABB 11: Nutzungskonzept und Rahmenplan Brilon 2030

Quelle: SSR 2022

3.2 FOKUSRAUM „MARKT- UND SPRINGSTRASSE“

Der Fokusraum „Markt- und Springstraße“ im Westen des historischen Innenstadtkerns eignet sich als klassische „Innenstadtlage“ vor allem als Wohnstandort für Zielgruppen, die in besonderem Maße von der zentralen Lage profitieren und die hiermit verbundenen Lagequalitäten nachfragen. Mit Blick auf die in der Wohnbaulandbedarfsanalyse identifizierten strukturellen Bedarfe sind diese Zielgruppen Seniorenhaushalte, junge Paare und Starterhaushalte. Der Standort eignet sich insbesondere aufgrund der sehr guten Versorgungssituation und der Nähe zu den innerstädtischen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten beidermaßen **für freifinanzierte und geförderte altersgerechte Wohnformen und Wohnangebote für junge Leute**, die ein „urbanes“ Wohnumfeld bevorzugen. Der Fokus sollte dabei auf Mietwohnungsangeboten mit einer Größe von 50 bis 100m² gelegt werden (Zwei- und Dreizimmerwohnungen). Insbesondere in den Erdgeschossen sollten barrierearme Wohnungen geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der Einkommenssituation vieler Senioren- und Starterhaushalte (insb. Azubis / Werkstudenten) wäre auch ein gewisser Anteil preisgünstiger Wohnungen an diesem Standort wünschenswert.

Als weitere prägende Nutzung ist für den Fokusraum „Markt- und Springstraße“ das „**Ferienwohnen**“ als Vorschlag formuliert worden. Der Nutzungsvorschlag berücksichtigt ein ursprüngliches Vorhaben für die Baulücke an der Springstraße. Hier war durch den Eigentümer der Bau eines Hotels mit Fokus auf Tagesgäste und Geschäftsreisende geplant. Das Vorhaben sollte nach § 34 BauGB genehmigt und durchgeführt werden, wurde nach einer Auseinandersetzung mit Anwohnern vor dem Oberverwaltungsgericht jedoch mit Verweis auf die Eigenart der näheren Umgebung für nicht zulässig erklärt. Demnach wurde das Gebiet faktisch als allgemeines Wohngebiet i. S. d § 4 BauNVO bestimmt, und somit das Vorhaben weder als regelmäßig noch ausnahmsweise oder im Wege der Befreiung als zulassungsfähig beurteilt. In den Expertengesprächen wurde jedoch deutlich, dass in den letzten Jahren eine zunehmende Nachfrage nach Ferienwohnungen beobachtet werden konnte. Mit Blick auf die besondere Bedeutung des



ABB 14: Blick auf den Kundenparkplatz der Sparkasse

Quelle: SSR 2022



ABB 13: Blick über die Springstraße in Richtung Obere Mauer

Quelle: SSR 2022



ABB 12: Blick auf den öffentlichen Parkplatz an der Marktstr.

Quelle: SSR 2022

Tourismus für den Einzelhandelsstandort Brilon und die Innenstadt sollte dieser Bedarf aufgegriffen und eine Umsetzung für den Fokusraum geprüft werden. Nach § 4 BauNVO ist der Betrieb eines Beherbergungsgewerbes im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Sollte die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich angestrebt werden, wird darüber hinaus nach § 1 Abs. 6 Satz 2 ermöglicht, dass „alle oder einzelne Maßnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“ Die Einführung des § 13a BauNVO („Ferienwohnungen“) hat diesbezüglich weitere Rechtssicherheit für Betreiber und Betreiberinnen von Ferienwohnungen auch in allgemeinen Wohngebieten geschaffen, in denen die Wohnnutzung überwiegt.

Maßgebliches Ziel des Rahmenplans ist es, in der Springstraße eine (weitestgehend) geschlossene Bebauungsstruktur herzustellen, die die Eigenart der näheren Umgebung in Art und Maß der baulichen Nutzung aufgreift. Hierbei sollten insbesondere die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden, die das vorhandene Baudenkmal in der Springstraße (Hausnummer 10 / 12) betreffen. Die städtebauliche Gestaltung sollte so erfolgen, dass das Denkmal nach wie vor seine Wirkung entfalten kann und in der Höhenentwicklung und typologischen Ausgestaltung berücksichtigt wird.

Die vorgeschlagene Entwicklung umfasst daher auch die Bebauung des nördlichen Teilbereichs der vorhandenen Parkplatzfläche an der Marktstraße. Der vorhandene Parkplatz stellt mit seinen knapp 135 Stellplätzen in kürzester Distanz zum Marktplatz, dem Rathaus und dem Hauptgeschäftsbereich ein wesentliches und auch notwendiges Erreichbarkeitskriterium sowie eine Qualität der Briloner Innenstadt dar. Während ein Großteil der vorhandenen Stellplätze öffentlich sind, weist die Sparkasse Brilon im östlichen Teil des Parkplatzes ihre 50 notwendigen Kundenstellplätze nach. Der Parkplatz wird aktuell durch die Stadt Brilon bewirtschaftet und ist insbesondere bei Veranstaltungen in der Innenstadt ausgelastet.

Viele bisherige Konzepte und Ideen für den Parkplatz, der nach dem Abriss des hier ursprünglich befindlichen Parkhauses nach wie vor als „Provisorium“ angelegt ist, haben gezeigt, dass sich der Standort aufgrund seiner zentralen Lage grundsätzlich für vielfältige (bauliche) Nutzungen eignet. Unter anderem war 2007 der Bau eines „Kopf-Kompetenz-Zentrums“ mit Arztpraxen und (betreuten) Wohnungen geplant, 2019 gab es einen städtebaulichen Entwurf, der durch das Planungsbüro „WoltersPartner“ erarbeitet wurde und der den Bau eines Hotels mit 120 Betten auf dem städtischen Parkplatz vorgeschlagen hat. Beide Entwürfe sahen statt des Parkplatzes den Bau eines öffentlichen Parkhauses inkl. einer Tiefgarage vor. Mit geschätzten Kosten von zuletzt rund 33.000€ pro Stellplatz (2019) ließ sich dieses Vorhaben am Standort jedoch nicht wirtschaftlich umsetzen. Etwaige Planungen wurden daher bisher verworfen und in dem Erarbeitungsprozess des Rahmenplans nicht weiter berücksichtigt. Stattdessen wurde auf den Erhalt des vorhandenen Parkplatzes und eine (freiraumplanerische) Aufwertung gesetzt, die die vorhandenen Nutzungen (Parkplatz und Toilettenhäuschen) erhält, ausbaut und mit Blick auf den Mobilitätswandel

durch weitere passende Angebote ergänzt (Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Ladeinfrastruktur E-Mobilität). Bei den beiden Bebauungskonzepten für den Fokusraum wurde berücksichtigt, dass der Parkplatz sowohl den Ankunftsort als auch den Ersteindruck vieler (Tages-)Touristen darstellt und daher im Sinne des Stadtbildes und den vorhandenen städtebaulichen Qualitäten der Briloner Innenstadt ein Mindestmaß an Gestaltqualität aufweisen sollte. Eine freiraumplanerische Aufwertung bietet darüber hinaus die Chance, die stark versiegelte Fläche einer ökologischen Aufwertung zu unterziehen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken kann und der Klimafolgenanpassung in der Innenstadt (Hitze- und Starkregenereignisse) dienlich ist.

Bebauungskonzept

Vor dem geschilderten Hintergrund und der Nutzungszuordnung wurden zwei Varianten eines möglichen Bebauungskonzepts erarbeitet.

Für die Grundstücke an der Springstraße und der Oberen Mauer orientieren sich beide Varianten an den städtebaulichen Überlegungen, die durch das Planungsbüro „WoltersPartner“ im Rahmen des Städtebaulichen Rahmenplans für das „Quartier Spring- und Marktstraße“ erarbeitet wurden (Variante 2a). Der Entwurf sieht hier eine kleinteilige Bebauung vor, die sich in ihrer Gestaltung und Ausrichtung maßgeblich an der vorhandenen Wohnbebauung orientiert. Die geplante Bebauung schließt nahtlos an die vorhandene, traufständige Bebauung in der Oberen Mauer und der westlichen Springstraße an. Ein weiteres Wohnhaus wird leicht versetzt und giebelständig eingefügt und orientiert sich damit maßgeblich an dem vorhandenen Wohngebäude in der Springstraße 9. Insgesamt sollen so 5 Wohnhäuser mit ca. 28 Wohneinheiten in maximal dreigeschossiger Bauweise entstehen, von denen ein gewisser Anteil auch als Ferienwohnungen genutzt werden kann. Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend rückwärtig auf den Grundstücken nachgewiesen. Je nach tatsächlicher Ausgestaltung der Wohnnutzung (insbesondere bei altersgerechten Wohnformen) kann der Stellplatzschlüssel hier ggfs. reduziert werden.

Der maßgebliche Unterschied der beiden Varianten liegt in der Bebauung der südlichen Springstraße. In der Variante 1 wird die Zufahrt zum Parkplatz von der Springstraße aus nicht vollständig abgebunden. Ohne zusätzliche Beschränkung wäre eine Überquerung des Parkplatzes theoretisch weiterhin möglich. In der Variante 2 wird diese nicht vorgesehene Querungsmöglichkeit durch eine traufständige, geschlossene Doppelhausbebauung abgebunden. Zusätzlich enthält die Variante 2 einen Vorschlag, die Raumkante an der Marktstraße weiter auszubilden, indem baulich an das Gebäude in der Marktstraße 3, das den Baublock aktuell mit einer Brandschutzwand zum Parkplatz öffnet, angeschlossen wird.

Bei der Neuordnung und Umgestaltung des Parkplatzes soll vor allem eine ökologische Aufwertung im Vordergrund stehen. Hierfür kann insbesondere bei der Wahl der Bepflasterung darauf geachtet werden, wasserdurchlässige und „bepflanzbare“ Oberflächenmaterialien wie bspw. Rasengittersteine zu verwenden. Die Erneuerung der vorhandenen Oberfläche bietet die Chance, im gleichen Zuge die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszubauen.

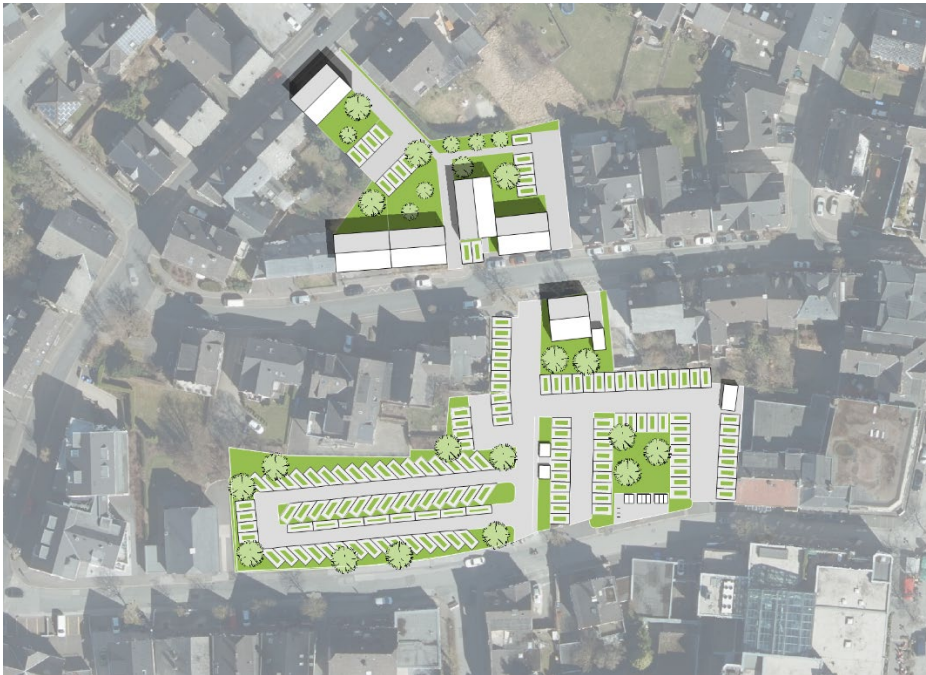


ABB 15: Bebauungskonzept (Variante 1) für den Fokusraum „Markt- und Springstr.“
Quelle: SSR 2022



ABB 16: Bebauungskonzept (Variante 2) für den Fokusraum „Markt- und Springstr.“
Quelle: SSR 2022

So kann ein bestimmter Anteil der Stellplätze direkt mit Ladesäulen versehen werden, für einen späteren Ausbau können zusätzliche Leerrohre verlegt werden. Auch die Verstärkung und Ergänzung weiterer Nutzungen auf dem öffentlichen Parkplatz wurde berücksichtigt. So ist im Bereich der Einfahrt der Bau einer WC-Anlage vorgesehen, die das aktuelle, mobile Toilettenhäuschen ersetzt. Schräg gegenüber der Sparkasse, im vorderen Bereich der vorhandenen, kleinen Grünfläche auf dem Kundenparkplatz, können zudem Abstell- und Lademöglichkeiten für den Radverkehr geschaffen werden. Insbesondere sogenannte „Fahrradboxen“ mit integrierter Lademöglichkeit bieten sich als sicherer Abstellort für E-Fahrräder an.

Handlungsempfehlungen

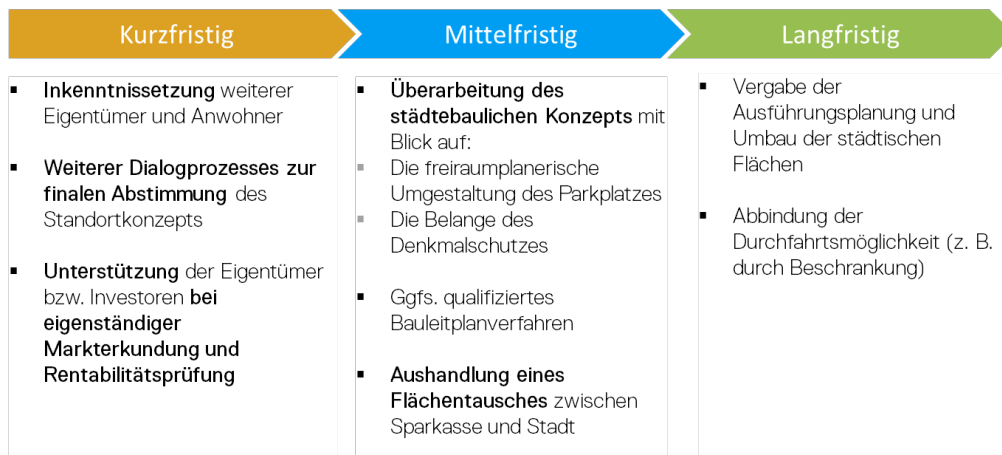


ABB 17: Handlungsempfehlungen für den Fokusraum „Markt- und Springstraße“
Quelle: SSR 2022

Für die weitere Entwicklung des Fokusraums „Markt- und Springstraße“ wurden in Anbetracht einiger identifizierter Herausforderungen und Erkenntnisse aus dem Dialogprozess Handlungsempfehlungen formuliert. Die Handlungsempfehlungen sind dabei in drei Zeiträume unterteilt: Kurzfristige, mittelfristige und langfristige Handlungsempfehlungen. Die Zeiträume wurden nicht näher definiert, um Unwägbarkeiten im weiteren Prozess zu berücksichtigen. Sie sollen vielmehr der Verwaltung und den Flächeneigentümern als grobe Richtschnur für die nächsten, aus gutachterlicher Sicht sinnvollen Schritte dienen.

Der erste Schritt für den Fokusraum „Markt- und Springstraße“ ist die Inkenntnissetzung der weiteren Flächeneigentümer (insbesondere die Quartier Springstraße GmbH & Co KG) und betroffener Anwohner über den weiteren Planungsprozess. Im gleichen Zuge bietet sich - in Anbetracht bisheriger Konflikte bei vergangenen Planungsvorhaben an diesem Standort - die frühzeitige Einbindung der relevanten Akteure in den weiteren Dialogprozess zur Abstimmung des finalen Standortkonzepts an. So können mögliche Konflikte frühzeitig gelöst und eine erneute gerichtliche Auseinandersetzung ggfs. vermieden werden.

Im Zuge der Überarbeitung des bestehenden städtebaulichen Konzepts, das langfristig die Grundlage für die weitere Bauleit- und Ausführungsplanung und den Umbau der Flächen dienen kann, bietet sich die Unterstützung der Eigentümer bei der eigenständigen Markterkundung und Rentabilitätsprüfung an. So soll sichergestellt werden, dass beispielsweise die Umsetzung einer Wohnbebauung (mit Ferienwohnungen) in der Springstraße ein wirtschaftliches Vorhaben darstellt. Die Durchführung einer frühzeitigen Machbarkeitsstudie, die insbesondere die Kosten und möglichen Erträge der für den Standort geplanten Nutzung(en) betrachtet, kann spätere Planungskonflikte vermeiden und als wichtige Diskussionsgrundlage für den weiteren Planungsprozess dienen.

Fokusthema: Eigentumsverhältnisse

Eine Besonderheit im Fokusraum „Markt- und Springstraße“ stellen die aktuellen Eigentumsverhältnisse dar. Wie die Abbildung 15 zeigt, sind die Stadt Brilon und die Sparkasse Hochsauerland Eigentümerinnen von jeweils zwei Grundstücken auf dem Parkplatz an der Springstraße, die hier ungefähr dargestellt werden. Um die spätere Baulückenschließung an der Springstraße, die Aufwertung des Parkplatzes sowie den Bau der Toilettenhäuschen und der Radabstellanlagen umsetzen zu können, ist ggfs. ein vertraglich ausgehandelter Flächentausch zwischen der Stadt Brilon und der Sparkasse empfehlenswert. Beide Parteien haben diesbezüglich bereits ihre Bereitschaft geäußert.

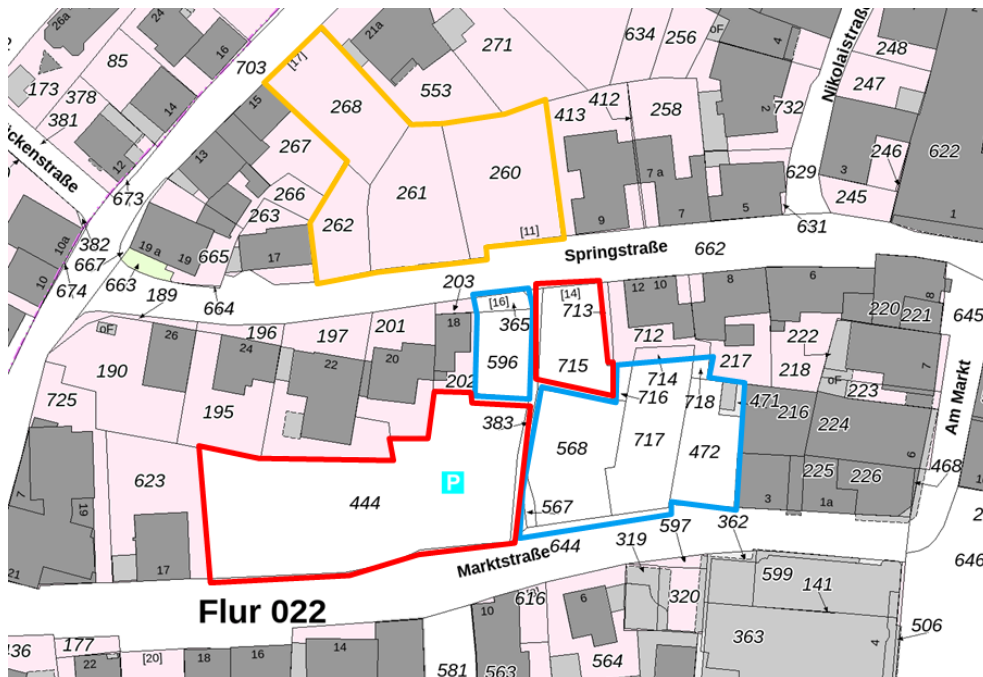


ABB 18: Eigentumsverhältnisse im Fokusraum „Markt- und Springstraße“

Quelle: SSR 2022

3.3 FOKUSRAUM „KREUZIGER MAUER“

Der Fokusraum „Kreuziger Mauer“ besitzt eine prominente Lage am östlichen Eingang der Fußgängerzone. Als Auftakt des Hauptgeschäftsbereichs besitzt der Fokusraum eine besondere städtebauliche Rolle im Hinblick auf die Nutzung und Gestaltung. Insbesondere der südliche Teil des Fokusraums an der Bahnhofstraße eignet sich für geschäftliche Nutzungen, die eine hohe Flächenproduktivität aufweisen. Die zentrale Lage ist wie der Fokusraum „Markt- und Springstraße“ jedoch auch ein geeigneter Standort für Wohnangebote, deren Nutzergruppen von den besonderen Lagequalitäten profitieren und diese nachfragen. Auch hier sind dies **altersgerechte Wohnformen** sowie **Wohnangebote für junge Leute** (freifinanziert und gefördert). Die besondere Lage und die baulichen Möglichkeiten qualifizieren den Standort darüber hinaus auch für **exklusivere Wohnangebote** im hochpreisigen Segment (z.B. „Penthousewohnungen“ mit Dachterasse). Während exklusive Wohnangebote insbesondere in den Obergeschossen an der Bahnhofstraße umgesetzt werden können, eignen sich die Baufelder entlang der Kreuziger Mauer und, im Anschluss an die dort vorhandene Wohnbebauung, auch der Kreuzungsbereich mit der Friedrichstraße für einen differenzierten Wohnungsbau, der sich auf zwei- bis Dreizimmerwohnungen für die angesprochenen Zielgruppen fokussiert. Auch altersgerechte Einzimmerapartments mit Betreuungsangeboten oder sogenannte „Senioren-WGs“ kommen mit Blick auf die sehr gute Versorgungssituation an diesem Standort (Supermarkt und Apotheke befinden sich direkt angrenzend im Volksbank-Center) in Betracht.

Die Lage direkt an der Bahnhofstraße bietet die Chance, den vorhandenen Geschäftsbesatz in der Hauptgeschäftslage mit innenstadtaffinen Nutzungen zu ergänzen, die den Standort attraktiver machen und die Besuchsanlässe in der Briloner Innenstadt erweitern. Dabei sollte, mit Blick auf die besondere Lage und die aktuell unsortierte, städtebauliche Situation im Eingangsbereich, die aktuell insbesondere durch den abgängigen Bestand geprägt ist, auch eine qualitativ hochwertige Gestaltung des Eingangsbereichs im Vordergrund stehen. Die Volksbank Brilon-Büren-Salzkotten, deren Hauptsitz sich im angrenzenden Volksbank-Center befindet, kann sich als Flächen-eigentümerin unter anderem vorstellen, hier Angebote für klassische **Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe**, aber



ABB 19: Blick auf den abgängigen Bestand im Fokusraum „Kreuziger Mauer“

Quelle: SSR 2022



ABB 20: Blick auf den Parkplatz im Fokusraum „Kreuziger Mauer“

Quelle: SSR 2022

auch **Co-Working-Angebote** zu schaffen, die sich auch in Brilon einer wachsenden Beliebtheit erfreuen und zusätzliches Leben in die Briloner Innenstadt bringen können. Ein weiterer Nutzungsvorschlag für den Standort ist die Ansiedlung eines **Ärztehauses**. Ein Vorschlag, der an der einen oder anderen Stelle bereits für jeden Fokusraum genannt wurde. Der Fokusraum „Kreuziger Mauer“ eignet sich aus planerischer Sicht hierfür in besonderem Maße, da ein Ärztehaus als Frequenzbringer einen großen positiven Einfluss auf den weiteren Geschäftsbesatz in der Bahnhofstraße ausüben kann.

Fokusthema: Parken

Neben den genannten Nutzungen spielt auch an der Kreuziger Mauer das Parken eine zentrale Rolle. Die insgesamt rund 120 Stellplätze, die sich oberirdisch auf den Blockinnenbereich und die Tiefgarage des Volksbank-Centers aufteilen, sind für den Hauptgeschäftsbereich ein wichtiges Erreichbarkeitskriterium. Die Geschäfte im Volksbank-Center weisen hier ihren Stellplatzbedarf aus. Die vorhandenen Stellplätze sind daher bei der zukünftigen Entwicklung beizubehalten und können, wie im Fokusraum „Markt- und Springstraße“, bei Erhalt einer ökologischen Aufwertung unterzogen werden. Die Ansiedlung neuer Wohn- und Geschäftsnutzungen löst darüber hinaus einen weiteren Stellplatzbedarf aus:

Nutzung	Stellplätze
Mehrfamilienhaus	0,7 - 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
Laden / Geschäftshaus	1 Stellplatz je 30 bis 40m ² Verkaufsnutzfläche, min. 2 Stellplätze
Büro- und Verwaltungsräume	1 Stellplatz je 30 bis 40m ² Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr, z. B. Arztpraxen	1 Stellplatz je 20 bis 30m ² Nutzfläche, min. 3 Stellplätze

ABB 21: Richtwerte zu Stellplatzbedarfen

Quelle: „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ FGSV 2005

In Anbetracht des vorhandenen Flächenpotenzials kann für den Fokusraum „Kreuziger Mauer“ überschlägig von einem zusätzlichen rechnerischen Stellplatzbedarf von ca. 55 bis 120 Stellplätzen ausgegangen werden. Der tatsächliche zusätzliche Stellplatzbedarf ergibt sich aus der weiteren Konkretisierung des Vorhabens. Dieser richtet sich je nach gewählter Methodik unter anderem nach den Nachfragegruppen, dem Tagesziel- und Quellverkehrsaufkommen sowie den nutzungs- und gebietsspezifischen Belegungsganglinien. Der Nachweis zusätzlicher Stellplätze könnte aufgrund des begrenzten Flächenpotenzials im Innenbereich und der näheren Umgebung eine Herausforderung darstellen. Zum Umgang hiermit

stehen verschiedene planungsrechtliche und bauliche Lösungen sowie Bewirtschaftungsmöglichkeiten zur Verfügung, die im bauleitplanerischen Prozess geprüft werden müssen.

So kann unter anderem bei der Ansiedlung „stellplatzarmer“ Nutzungen, wie z.B. altersgerechten Wohnformen, von üblichen Stellplatzschlüsseln abgewichen werden. Falls die Herstellung notwendiger Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, besteht im Innenstadtbereich häufig die Möglichkeit, die Stellplätze durch eine entsprechende Geldzahlung abzulösen. In diesem Fall nutzt die Stadt das Geld für einen zweckgebundenen Einsatz. Alternativ kann der Stellplatznachweis auch außerhalb des Grundstücks erfolgen, z.B. auf dem Parkplatz am Raiffeisenweg, auf dem bereits der angrenzende Woolworth seine Kundenstellplätze nachweist. Darüber hinaus kann mit Hilfe einiger Bewirtschaftungsmodelle, wie bspw. den „Kurzparkerplätzen“, auf denen die maximale Abstelldauer etwa zwischen 15 und 60 Minuten beträgt, die Stellplatzverfügbarkeit rechnerisch erhöht werden. Als bauliche Lösung bietet sich zum Erhalt der vorhandenen Stellplätze auch das „Bauen auf Stelzen“ an. Dabei wird die Erdgeschosszone des Wohn- oder Geschäftsgebäudes für das Parken genutzt. Ein lokales Beispiel hierfür findet sich im Steinweg.



ABB 22: Lokales Beispiel für das „Bauen auf Stelzen“ im Steinweg

Quelle: SSR 2021

Planungsskizzen

Neben dem ruhenden liegt ein weiteres Augenmerk im Fokusraum an der Kreuziger Mauer auf der Situation des fließenden Verkehrs, insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Bahnhofstraße. Aktuell herrscht hier eine verkehrliche Situation, in der ein reger Zweirichtungsverkehr auf einen engen Straßenquerschnitt trifft. Der Verkehr ergibt sich insbesondere aus der eben angesprochenen Parknutzung, aber auch aus der Tatsache, dass die Kreuziger Mauer aus Süden kommend der schnellste Weg in Richtung Lindenweg ist. Der enge Straßenquerschnitt ist maßgeblich durch die historische Baustruktur begründet. Der Rückbau des Eckhauses, der aufgrund eines Wasserschadens notwendig geworden ist, bietet hier die einmalige Chance, die Verkehrssituation zu beruhigen und den Innenstadtein-gang attraktiver und einladender zu gestalten. Gleichzeitig kann so dem vorhandenen Denkmal („Föckelerhaus“) mehr Raum geboten werden, sodass dieses Zeugnis der historischen Briloner Baukultur zukünftig deutlich besser zur Geltung kommt.



ABB 23: Abgängiger Bestand und das unter Denkmalschutz stehende „Föckelerhaus“

Quelle: SSR 2021



ABB 24: Situation nach dem Abriss

Quelle: Stadt Brilon 2022

Die folgenden Planungsskizzen verdeutlichen in drei Varianten, wie dies durch bauliche Maßnahmen und eine Neuordnung des Verkehrs im Kreuzungsbereich der Kreuziger Mauer und der Bahnhofstraße erzielt werden kann:

In der **ersten Variante** wird die Durchfahrtsmöglichkeit aus der Niederen Mauer in die Kreuziger Mauer abgebunden. In dieser Variante kann von der Niederen Mauer kommend zukünftig lediglich nach rechts in Richtung des Kreisverkehrs auf der Bahnhofstraße abgebogen werden. In die Kreuziger Mauer kann nur noch von der Bahnhofstraße kommend eingebogen werden. Durch die Unterbindung der weiteren Abbiegungsmöglichkeiten kann so zusätzlicher Raum für einen Vorplatz geschaffen werden. Diese Variante besitzt jedoch mehrere Hürden: Um einen funktionierenden Verkehr zu gewährleisten, muss in dieser Variante u. U. auf das Grundstück der Brandruine an der Kreuzung Bahnhofstraße /



ABB 25: Planungsskizzen für den Innenstadteingang und Impressionen
Quelle: SSR 2022, Congress for new urbanism 2020

Niedere Mauer zugegriffen werden. Die Abbindung des Zweirichtungsverkehrs in der Niederen Mauer führt darüber hinaus zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in der Niederen Straße.

In der **zweiten Variante** wird der südliche Teil der Kreuziger Mauer komplett abgebunden. Durch die Abbindung der Durchfahrtsmöglichkeit entsteht so ein Raum, der für andere Zwecke als den MIV genutzt werden kann. Die Variante erfordert jedoch die Anlage zweier Wendemöglichkeiten, die so dimensioniert sein müssen, dass auch der Lastkraftverkehr (u. A. Lieferverkehr für den Markant-Markt) hier wenden kann. Aufgrund des geringen Platzpotenzials kann dies zu Schwierigkeiten führen, die die Umsetzung eines Vorhabens im Sinne der Variante 2 unmöglich machen. Auch hier könnte ein Zugriff auf das Grundstück der Brandruine erforderlich sein. Der bestehende Backsteinbau, der direkt an das denkmalgeschützte „Föckelerhaus“ angrenzt, bildet einen weiteren Engpass. Ein positiver Effekt der Abbindung kann in der Verkehrsberuhigung der gesamten Kreuziger Mauer liegen, sofern dieser nicht über die Hubertusstraße kommend über die Friedrichstraße auf die Kreuziger Mauer ausweichen kann. So wäre zukünftig eine Umfahrung des Stadtkerns über die Hubertusstraße, der Straße Hinterm Friedhof und dem Hasselborn in Richtung Norden notwendig.

Die **dritte Variante** bildet einen Kompromiss aus den ersten beiden Varianten. Diese wurde im Zuge des Dialogprozesses durch die Verwaltung als bevorzugte Variante ausgewählt und zeichnet sich dadurch aus, dass die Eingriffe in die bisherige Verkehrsführung deutlich kleiner ausfallen als in den beiden zuvor geschilderten Varianten. In der dritten Variante wird lediglich der Zweirichtungsverkehr in der südlichen Kreuziger Mauer unterbunden. So kann zukünftig nicht mehr aus der Kreuziger Mauer heraus auf die Bahnhofstraße abgebogen oder die Kreuzung in Richtung Niedere Mauer überquert werden. Bei gleichbleibendem Straßenquerschnitt kann so die enge Verkehrssituation im Kreuzungsbereich entschärft und gleichzeitig durch den Rückbau des Eckhauses Raum für eine Platzfläche geschaffen werden, auf der u.U. auch der bisher in einer Baulücke an der Bahnhofstraße gelegene Spielplatz integriert werden kann. Die dritte Variante schlägt darüber hinaus eine weitere Beruhigung und Gleichstellung des motorisierten Individualverkehrs zum Fuß- und Radverkehr im Kreuzungsbereich vor, indem ein sogenannter „Shared-Space“ geschaffen wird, der zu bestimmten Veranstaltungen vollständig abgebunden und vielfältig bespielt werden kann. Der „Shared-Space“ ist dabei keine restriktiv regulierte Verkehrsberuhigungsmaßnahme, sondern setzt durch eine freiwillige Verhaltensänderung und gegenseitige Rücksichtnahme auf eine bessere Vereinbarkeit vielfältiger Nutzungsansprüche an den Straßenraum. Durch eine individuelle Verkehrsraumgestaltung, die z.B. durch eine einheitliche Oberflächengestaltung geprägt ist, werden Fuß-, Rad- und Autoverkehr sowie andere räumliche Funktionen miteinander ins Gleichgewicht gebracht. So kann die Aufenthalts- und Gestaltqualität des Innenstadteingangs verbessert werden, ohne allzu restriktiv auf den MIV einzuwirken.

Handlungsempfehlungen

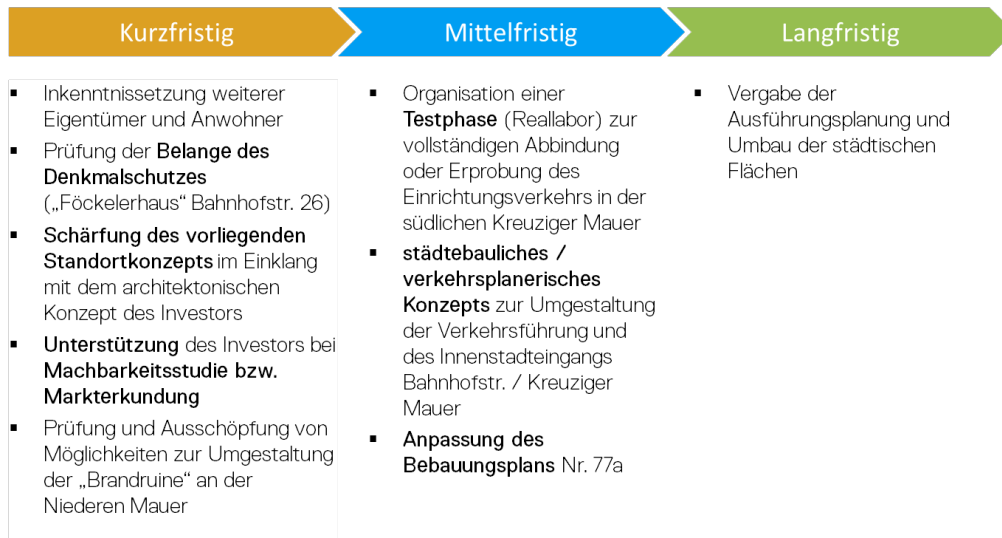


ABB 26: Handlungsempfehlungen für den Fokusraum „Markt- und Springstraße“

Quelle: SSR 2022

Auch für den Fokusraum „Kreuziger Mauer“ wurden einige weitergehende Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Fokusraums formuliert. Neben der Inkenntnissetzung weiterer betroffener Eigentümer und Anwohner steht hier insbesondere die Prüfung der Belange des Denkmalschutzes aus, die das „Föckelerhaus“ in der Bahnhofstr. 26 betreffen. Die Belange sollten mit der Denkmalschutzbehörde erörtert werden und anschließend in die Schärfung des vorliegenden Standortkonzepts einfließen, die im Einklang mit dem architektonischen Konzept des Investors erfolgt. Aus Sicht der Verwaltung sollte in diesem mindestens eine Neuordnung des Verkehrsbereichs und die Schaffung einer Platzsituation in der baulichen Ausgestaltung berücksichtigt werden. Mit Blick auf die abgestimmte Nutzungszuordnung bietet sich im Zuge der weiteren Schärfung des Standortkonzepts selbstverständlich auch die Unterstützung des Investors bei der weiteren Markterkundung an.

Als weitere kurzfristige Handlungsempfehlung steht die Prüfung und Ausschöpfung von Möglichkeiten zur Umgestaltung der Brandruine an der Niederen Mauer aus. Die Stadtverwaltung hat zum Zeitpunkt der Berichtserstellung bereits Kontakt zum Eigentümer des Grundstücks aufgenommen. Ein Zugriff auf das Grundstück ist aus mehreren Gründen wünschenswert. Zum einen wirkt der aktuelle Zustand sich negativ auf das städtebauliche Bild des Innenstadteingangs aus, zum anderen kann ein Zugriff im Zuge einer verkehrlichen Umgestaltung hilfreich und notwendig sein. Für die langfristige Umgestaltung des Verkehrsbereichs bietet sich mittelfristig zunächst die Durchführung einer Testphase bzw. eines „Reallabors“, in dem die Einrichtung des Einrichtungsverkehrs bzw. die vollständige, temporäre Abbildung der Durchfahrtsmöglichkeit erprobt wird. Zwar können Auswirkun-

gen dieser Maßnahmen auch im Rahmen eines Gutachtens bewertet werden, die Durchführung eines zeitlich begrenzten und gutachterlich begleiteten Reallabors kann bei derartigen Themen, die erfahrungsgemäß häufig sehr kontrovers diskutiert werden, jedoch eine deutlich fundiertere Diskussionsgrundlage liefern und bei erfolgreicher Durchführung, z.B. im Rahmen eines kleineren Events, ggfs. auch eine Begeisterung für „Mehr“ wecken.

Nach der Durchführung einer Testphase, oder alternativ nach der Beauftragung eines entsprechenden Gutachtens, sollten die Ergebnisse und Überlegungen im Rahmen eines städtebaulichen und verkehrsplanerischen Konzepts finalisiert werden, welches anschließend als Grundlage zur Anpassung des bestehenden Bebauungsplans (Nr. 77) herangezogen werden kann.

3.3 FOKUSRAUM „NOLTE-HALLEN“

Der Fokusraum im Gewerbegebiet Ketteler Str., der im Wesentlichen das gesamte Areal der ehemaligen „Nolte-Hallen“ umfasst, bietet als innenstadtnahes Quartier in guter Lage zum bestehenden Versorgungsstandort an der Freiladestraße, den „Briloner Arkaden“, und aufgrund seiner Nähe zur Briloner Innenstadt ein großes Potenzial, hier durch einen differenzierten **Wohnungsbau** vielfältige und in der Briloner Kernstadt nachgefragte Wohnbedarfe in einer attraktiven Lage zu bedienen. Da der Fokusraum in einem bestehenden Mischgebiet liegt, bietet sich selbstverständlich auch die Beibehaltung der **gewerblichen Nutzung** in Teilbereichen des Fokusraums an. Mindestens sollen die bestehenden Gewerbebetriebe am Standort erhalten bleiben und den Betrieben entsprechende Angebote durch den Investor gemacht werden. Wie bereits erwähnt, sind die getroffenen Nutzungszuordnungen für den Fokusraum aufgrund des bisherigen Planungsstandes zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vergleichsweise unkonkret geblieben. Die Analyse der strukturellen Nachfragebedarfe liefert mit Blick auf die beiden Nutzungszuordnungen „Wohnen“ und „Nicht-stören-des Gewerbe“ jedoch konkretere Hinweise, die bei der weiteren Entwicklung des Fokusraums berücksichtigt werden sollten und auch in die beiden Strukturkonzepte eingeflossen sind.

In der Wohnbaulandbedarfsanalyse aus dem Jahr 2020 wurde die Briloner Kernstadt als Hauptentwicklungsstandort des zukünftigen Wohnungsbaus identifiziert, der sich insbesondere für verdichtete, städtische Wohnformen eignet. In Anbetracht des in der Analyse berechneten Wohnungsbedarfs von ca. 605 bis 922 Wohneinheiten und der vielfältigen, identifizierten Nachfragegruppen, die Wohnraum in der Briloner Kernstadt suchen, wurde in beiden Strukturkonzepten ein besonderes Augenmerk daraufgelegt, den Fokusraum „Nolte-Hallen“ langfristig als Wohnstandort zu entwickeln, an dem neben dem „klassischen“ Einfamilienhaus oder der Doppelhaushälfte auch Wohnungen geschaffen werden. Die durch den Investor angedachten Zielgruppen sind dabei breit aufgestellt: Aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Versorgungsangeboten eignet sich der Standort sowohl für freifinanzierte und geförderte altersgerechte Wohnformen wie auch für Wohnungsangebote für

junge Leute, die von der Zweizimmerwohnung bis zur großen Eigentumswohnung mit Garten oder Terrasse reichen.

Mit Blick auf die gewerbliche Nachfrage sollten insbesondere die Gründe für bisherige Betriebsverlagerungen sowie die durchschnittlich nachgefragten Flächengrößen beachtet werden. Bei der Bereitstellung neuer Angebote für bestehende oder neue, nicht-störende Gewerbebetriebe an diesem Standort sollten vor allem Erweiterungsbedarfe und -möglichkeiten bei der zukünftigen Flächenzuteilung berücksichtigt werden. Bei nicht-störenden bzw. nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben handelt es sich in der Regel um Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs dienen (z. B. Bäcker oder Metzger), Handwerksbetrieben wie Schneider oder Uhrmacher, die der Versorgung des Gebiets dienen sowie nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe wie Metallbauer, Dachdecker oder Tischlereien.

Der Standort zeichnet sich neben den Flächen des Fokusraums durch eine Vielzahl weiterer Nachverdichtungspotenziale aus, die sich unter anderem in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke an der Papestraße befinden. Diese sollten bei der langfristigen Entwicklung mitberücksichtigt werden.

Strukturkonzepte

Das erste Strukturkonzept wurde 2020 im Auftrag der S Quadrat Ursula Schröder Immobilien GmbH & Co KG durch die Ingenieurgesellschaft Gierse-Klauke entwickelt. Das Konzept trifft über den Fokusraum hinaus erste Aussagen zur Entwicklung des gesamten Bereichs zwischen der Ketteler Straße und dem Sintfeldweg. Dieser umfasst auch die Grundstücke der ehemaligen Nolte-Villa sowie die Betriebsflächen des Holzhandelsbetriebs Kürmann. Für eine gewerbliche Nutzung sind im Strukturkonzept insgesamt rund 2 Hektar vorgesehen, die sich insbesondere entlang der westlichen Ketteler Straße in Richtung der Briloner Arkaden und den bestehenden Gewerbeflächen an der Papestraße orientieren. Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen erfolgt im Konzept über eine Fortführung der Freiladestraße, indem an den vorhandenen Kreisverkehr angeknüpft wird. Die Flächen des Holzhandels Kürmann waren bei der Konzepterstellung für den Bau eines Ärztehauses vorgesehen, sind aktuell jedoch nicht kurzfristig für eine Entwicklung vorgesehen. Auch mit Blick auf die im Dialogprozess getroffene Nutzungszuteilung sollte diese Planung überarbeitet werden.

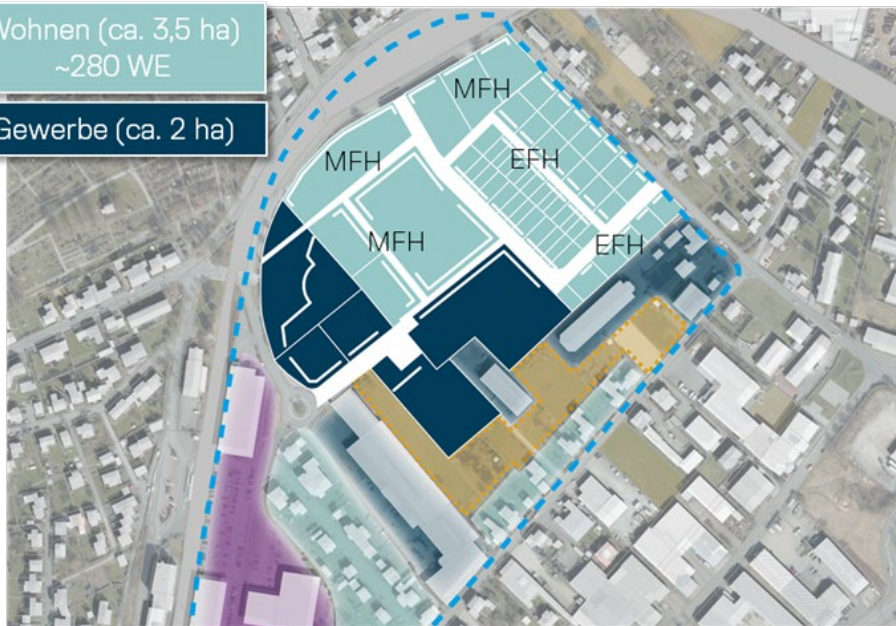
Für den übrigen Teil des Fokusraums ist im Strukturkonzept ein gemischter Wohnungsbau geplant. Der für den Wohnungsbau eingeplante Bereich umfasst insgesamt ca. 3,5 Hektar. Unter Berücksichtigung der durch die Ingenieurgesellschaft vorgesehen Typologien könnten hier rechnerisch rund 280 Wohneinheiten im Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau realisiert werden. Dabei ist der östliche Teil des Fokusraums für den Einfamilienhausbau vorgesehen, der sich maßgeblich auf die Baufelder im Bereich der Nolte-Villa zum Sintfeldweg hin fokussiert. Direkt angrenzend schließt hieran ein im Ring erschlossenes Baufeld an, das im Konzept für den Reihenhausbau bestimmt ist. Für die übrigen Baufelder in Richtung

VARIANTE 1

Ursprünglicher Entwurf
Ingenieurgesellschaft Gierse-Klauke

Wohnen (ca. 3,5 ha)
~280 WE

Gewerbe (ca. 2 ha)



VARIANTE 2

Entwurf aus dem Dialogprozess
SSR

Wohnen (ca. 1,9 ha)
~135-150 WE
(ca. 2,3 ha bei
Entwicklung ehem.
Nolte-Villa)

Gewerbe (ca. 2,8 ha)

Soz. Infrastruktur

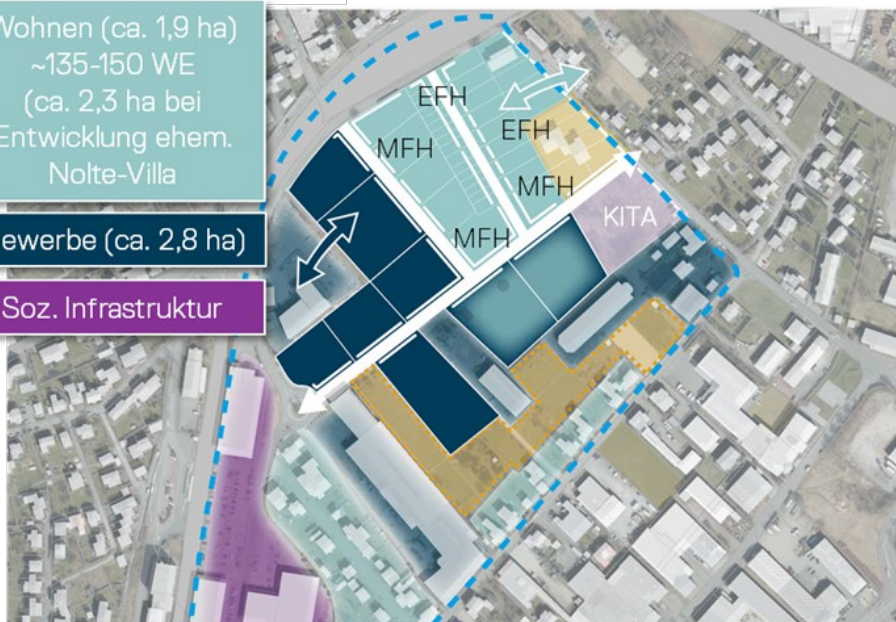


ABB 27: Strukturkonzepte für den Fokusraum „Nolte-Hallen“
Quelle: Ingenieurgesellschaft Gierse-Klauke 2020, SSR 2022

Norden, hin zur bestehenden Bahntrasse, sowie im Westen im Anschluss an die bestehende und geplante Gewerbenutzung, ist eine Mehrfamilienhausbebauung geplant.

Das zweite Strukturkonzept wurde im Rahmen des Dialogprozesses erarbeitet und trifft überwiegend Aussagen zur Entwicklung des Fokusraums, die zunächst keinen Erwerb weiterer Flächen voraussetzt. Die Nutzungszuordnung auf die Fläche orientiert sich an den bestehenden Umfeldnutzungen. Der westliche und südliche Teil des Fokusraums ist angrenzend an bestehende Gewerbebetriebe für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die hier eingeteilten Baufelder berücksichtigen die in der strukturellen Analyse erkannten Flächengrößen von bis zu 5.000 m², die üblicherweise nachgefragt werden. Insgesamt sind so ca. 2,8 Hektar für die gewerbliche Nutzung eingeplant. Die beiden Baufelder, die mittig im Fokusraum an die vorhandene gewerbliche Nutzung an der Papestraße und die am Sintfeldweg geplante Kindertagesstätte anschließen, eignen sich wahlweise jedoch auch für eine zukünftige Wohnnutzung. Für das Wohnen sind im Entwurf ca. 1,9 Hektar vorgesehen, auf denen rechnerisch rund 135 bis 150 Wohneinheiten geschaffen werden können. Sollte das Grundstück der Nolte-Villa erworben und mitentwickelt werden, stehen rund 2,3 Hektar für den Wohnungsbau zur Verfügung. Auch in diesem Entwurf wird darauf geachtet, die städtebauliche Dichte in Richtung der Gewerbenutzung zu erhöhen. Die Baufelder im Osten, am Sintfeldweg gelegen, sind für den Einfamilienhausbau, die Baufelder inmitten des Fokusraums, in Richtung der Gewerbenutzung an der Ketteler Straße gelegen, für den Mehrfamilienhausbau vorgesehen. Die Haupteerschließung des neuen Quartiers ist auch im zweiten Entwurf als Erweiterung der Freiladestraße angedacht, die diese direkt an den Sintfeldweg anbindet und die zentrale Achse des Quartiers bildet. Von hier aus gehen zwei weitere Straßen nördlich in Richtung Ketteler Str. ab, die zum einen die geplante Gewerbenutzung sowie die Wohnquartiere erschließen. Der Erschließungsvorschlag sowie die Nutzungszuordnung vermeiden weitestgehend Liefer-, Kunden und weitere Geschäftsverkehre in den Wohnquartieren, um so die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu erhöhen. Der gesamte Erschließungsaufwand fällt darüber hinaus in diesem Strukturvorschlag aufgrund der stärkeren räumlichen Konzentration der Nutzungen und Typologien geringer aus als in der ersten Variante.

Fokusthema: Vereinbarkeit von Wohn- und Gewerbenutzung

Insgesamt spielt die Vereinbarkeit der Wohn- und Gewerbenutzung im Fokusraum eine besondere Rolle, der im Laufe des weiteren Planungsprozesses ein besonderes Augenmerk zuteilwerden sollte. Hierbei sind aus planerischer Sicht zwei Dinge zu berücksichtigen: Die planerische und städtebauliche Vereinbarkeit neu geschaffener Wohn- und Gewerbenutzungen sowie das Heranrücken einer neuen Wohnbebauung an bestehende Gewerbenutzungen.

Bei der städtebaulichen und bauleitplanerischen Neuplanung von Gebieten, die sich durch eine Nutzungsmischung auszeichnen, sollten insbesondere eine kluge vertikale und horizon-

tale Gliederung sowie die Art und Körnigkeit der Nutzungen berücksichtigt werden, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden und die Belastung der hier zukünftig wohnenden Bevölkerung zu reduzieren. Hierzu bieten sich diverse bauliche Lösungen sowie passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen an, die von der Ausrichtung der Gebäude und der Anordnung der Wohnräume bis hin zu anlagentechnischen Lösungen reichen.

Mit dem Blick auf das Heranrücken einer neuen Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe sollte eine frühzeitige Einbindung dieser in den weiteren Planungsprozess erfolgen. Dabei muss die spezifische Interessenslage der Betriebe in den Blick genommen werden, um spätere Normenkontrollverfahren zu vermeiden, die sich aus dem Verursacherprinzip und der Anpassungspflicht für die bereits ansässigen Gewerbebetriebe ergibt. Um eine uneingeschränkte Fortsetzung des Betriebs zu gewährleisten, sollten unter Umständen notwendige Möglichkeiten zur aktiven und passiven Lärm- und Emissionsminderung frühzeitig betrachtet und im Zuge der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Handlungsempfehlungen

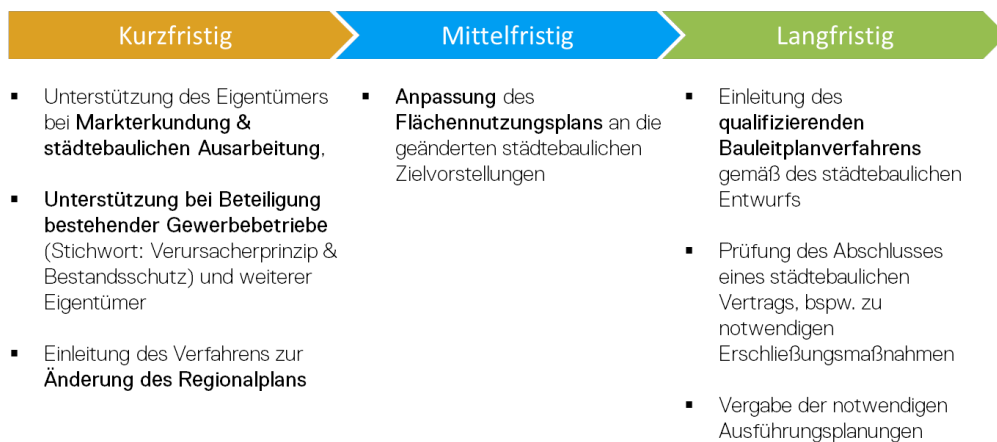


ABB 28: Handlungsempfehlungen für den Fokusraum „Nolte-Hallen“

Quelle: SSR 2022

Auch für die Entwicklung des Fokusraums „Nolte-Hallen“ wurden im Laufe des Dialogprozesses gemeinsam Handlungsempfehlungen entwickelt, die als Richtschnur für den weiteren Entwicklungsprozess genutzt werden können. Als dringendster Handlungsbedarf steht hier die weitere städtebauliche Ausarbeitung der Strukturkonzepte an. Das städtebauliche Konzept bildet die notwendige Grundlage, mit der die Stadtverwaltung anschließend das Verfahren zur Änderung des Regionalplans einleiten kann. Die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans steht aus. In diesem ist der gesamte Bereich aktuell als Fläche für die industrielle und gewerbliche Nutzung gekennzeichnet, was die Entwicklung von Wohnangeboten im Fokusraum aktuell ausschließt. Wie bereits bei den beiden weiteren Fokusräumen empfiehlt sich im Rahmen der weiteren städtebaulichen Ausarbeitung auch für

den Fokusraum „Nolte-Hallen“ die Unterstützung des Investors bei der weiteren Markterkundung, sowie die Beteiligung weiterer Eigentümer. Hier sind insbesondere die vorhandenen Gewerbebetriebe gemeint, deren frühzeitige Beteiligung vor dem Hintergrund des zuvor geschilderten Verursacherprinzips und dem Bestandschutz essenziell ist.

Nach der Anpassung im Regionalplan muss der Flächennutzungsplan an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden. Erst hierauf folgend kann ein qualifiziertes Bauleitplanverfahren gemäß dem städtebaulichen Entwurf eingeleitet werden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens bietet sich auch die Prüfung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags an, um ggf. die Finanzierung notwendiger Erschließungsmaßnahmen und Anpassungen an bestehende Infrastruktur zu gewährleisten.

4 FAZIT

Die Kernstadt Brilons übernimmt für ihre knapp 26.000 Einwohner eine wesentliche Versorgungsfunktion und ist der Hauptentwicklungsstandort der Gesamtgemeinde. Gelegen in der Mittelgebirgsregion Sauerland spielt neben der Einordnung als Kurort bzw. anerkanntes Kneipp-Heilbad auch der aktive Freizeittourismus einen bedeutenden Faktor. Bei der Anzahl der touristischen Übernachtungen konnte in den letzten Jahren ein Anstieg beobachtet werden. Die Briloner Innenstadt erfreut sich darüber hinaus einer wachsenden Beliebtheit bei Tagestouristen, die einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des lokalen Einzelhandels leisten. Als zentraler Versorgungs- und Wohnstandort, Ausflugsziel und Ferienort ist eine langfristig gedachte Weiterentwicklung des Standorts, die auf die vorhandenen Entwicklungspotenziale und -bedarfe in der Briloner Innenstadt reagiert, unerlässlich. Das durch die Eigentümer drei zentral gelegener Entwicklungsflächen geäußerte Entwicklungsinteresse bietet die Chance, zeitnah mit dieser Weiterentwicklung zu beginnen und dabei die vorhandenen Nutzungen weiterzudenken und zu stärken.

Aufgrund einiger Überschneidungen bei den durch die Investoren ins Spiel gebrachten Nutzungen, die zum einen oder anderen Zeitpunkt auf den drei Entwicklungsflächen in Betracht gezogen wurden, sah die Stadt Brilon hier einen Steuerungsbedarf. Die Stadt Brilon gab aus diesem Grund die Erarbeitung des hier vorliegenden Konzepts in Auftrag, bei dessen Erarbeitung der gemeinsame Dialogprozess zwischen der Stadtverwaltung und den Flächeneigentümern im Vordergrund stand. Ziel des Prozesses war es, durch eine Konkretisierung der bestehenden Nutzungsideen und -vorschläge für den Untersuchungsraum und deren Zusammenführung in einem abgestimmten Konzept Synergieeffekte zu generieren und langfristig Risiken durch Konkurrenzsituationen zu vermeiden. Dabei sollte auch die Umgebung der als „Fokusräume“ bezeichneten Entwicklungsräume betrachtet werden. Die schon vorhandenen Nutzungsideen wurden durch eine ergänzende Analyse der strukturellen Nachfragebedarfe und sogenannte Expertengespräche weiter qualifiziert und ergänzt. Die so gewonnenen Erkenntnisse wurden im Dialogprozess mit den Flächeneigentümern abgestimmt.

Im Ergebnis wurden so folgende Nutzungsbedarfe und -ideen für die Briloner Innenstadt identifiziert (s. vertiefend Kapitel 2):

Ärztehaus	„Junges Wohnen“
Klassische Büronutzung	Altersgerechtes Wohnen
Co-Working	Exklusives Wohnen
Veranstaltungsraum	Preisgünstiges Wohnen
Raumangebot Vereine	Beherbergungsgewerbe
Gewerbe	Gastronomie

ABB 29: Identifizierte Nutzungsbedarfe und -ideen für die Entwicklung der Fokusräume
Quelle: SSR 2022

Um eine fundierte Verteilung der Nutzungsideen und -vorschläge vornehmen und darüber hinaus Aussagen zu notwendigen städtebaulichen Umfeldmaßnahmen und fokusraumspezifischen Entwicklungsherausforderungen treffen zu können, war eine räumlich-thematische Analyse des Untersuchungsraums notwendig. So konnten mit Blick auf die angedachten Nutzungen räumliche Entwicklungsschwerpunkte identifiziert werden, die sich aus stadtplanerischer Sicht aufgrund ihrer Lage mal besser, mal schlechter für bestimmte Nutzungen eignen. Hierbei spielten neben den räumlichen Gegebenheiten zwei weitere Aspekte eine wichtige Rolle: Die „Zentralität“ der angedachten Nutzungen sowie deren „Flächenproduktivität“ (s. hierzu Kapitel 2.3)

Die räumlichen Gegebenheiten, Erkenntnisse aus bisherigen Planungsvorhaben und den Entwicklungshemmnissen sowie die im Dialogprozess gehaltenen Absprachen führten schlussendlich zu folgender Nutzungszuordnung und besonderen Herausforderungen und Themen, die bei der Entwicklung der Fokusräume berücksichtigt werden sollten:

Der Fokusraum **„Markt- und Springstraße“** eignet sich als Innenstadtlage in der Briloner Kernstadt und unter Berücksichtigung seiner näheren Umgebung und den Erkenntnissen aus bisherigen Planungsvorhaben insbesondere als Standort für innenstadtaffine Wohnnutzungen. Hiermit sind insbesondere freifinanzierte und geförderte altersgerechte Wohnungen sowie Angebote für junge Erwachsene gemeint, üblicherweise mit einer Größe von 50 bis 100 m². Darüber hinaus ist der Fokusraum nach wie vor der geeignete Standort für das Beherbergungsgewerbe. Statt wie bereits angedacht als Hotel, kann der Fokus auf ein Angebot von Ferienwohnungen gelegt werden, deren Betrieb sich deutlich besser mit der angrenzenden Wohnbebauung in Einklang bringen lässt. Neben den neugeplanten Nutzungen soll auch ein Augenmerk auf die bestehende Parkplatznutzung gelegt werden, die für die Erreichbarkeit der Briloner Innenstadt eine wichtige Qualität darstellt. Statt wie in bisherigen Planungen wird diese aus Finanzierungsgründen jedoch nicht in einem Parkhaus bzw.

einer Tiefgarage konzentriert. Stattdessen soll der bestehende Parkplatz, der Ankunftsort und Ersteindruck vieler Touristen und Besucher ist, durch freiraumplanerische Aufwertungsmaßnahmen in einen dem Stadtbild Brilons angemessenen Zustand geführt und durch Angebote für den Radverkehr ergänzt werden. So soll langfristig der provisorische Eindruck verschwinden, den die Fläche aktuell besitzt. Ein besonderer Fokus liegt bei der Entwicklung des Fokusraums „Markt- und Springstraße“ auf den heterogenen Eigentumsverhältnissen, die bei der weiteren Planung bedacht werden müssen.

An der **Kreuziger Mauer** befindet sich der östliche Eingang zum Briloner Hauptgeschäftsbereich in der Bahnhofstraße. Der Standort eignet sich daher insbesondere für Nutzungen, die eine hohe Flächenproduktivität aufweisen. Konkret wurden dem Fokusraum folgende Nutzungen zugeordnet: Ein Ärztehaus als Frequenzbringer, weitere Angebote für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein Co-Working-Angebot. Aufgrund seiner zentralen Lage eignet sich der Standort jedoch auch für innenstadtaffine Wohnnutzungen. Dem Fokusraum kommt durch seine prominente Lage insgesamt eine besondere städtische Bedeutung zu, die sich in der zukünftigen städtebaulichen Qualität widerspiegeln muss. Hierfür muss langfristig die ungeordnete städtebauliche Situation behoben werden, indem eine einheitliche Raumkante geschaffen wird. Als Idee entstand darüber hinaus, vor dem „Föckelerhaus“ im Pendant zum Marktplatz eine kleinere Platzsituation zu schaffen, die den gesamten Eingangsbereich aufwertet und gleichzeitig für eine Entspannung der hier angespannten Verkehrssituation führen kann. Ein wesentliches Thema spielt auch die vorhandene Parknutzung. Bei der weiteren Entwicklung muss darauf geachtet werden, mit klugen (baulichen) Lösungen die vorhandenen Stellplätze zu erhalten und den zusätzlich entstehenden Stellplatzbedarf abzuwickeln.

Der Fokusraum „**Nolte-Hallen**“ eignet sich mit Blick auf seine Lage und die gute Versorgungssituation (Nähe zu den Briloner Arkaden) für die Ansiedlung differenzierter Wohnnutzungen, sowohl im Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau, in Kombination mit nicht-störenden Gewerbebetrieben. Hier soll insbesondere den bereits ansässigen Gewerbebetrieben der Weiterbetrieb am Standort ermöglicht werden. Eine besondere Herausforderung bildet hier die städtebauliche Vereinbarkeit von Wohn- und Gewerbenutzungen. Zum einen muss berücksichtigt werden, wie neue Wohnangebote und Gewerbenutzungen mit klugen städtebaulichen Lösungen so nebeneinander angesiedelt werden können, dass immissions- bzw. emissionsbezogene Konflikte vermieden werden können, zum anderen muss das Heranrücken einer neuen Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe im Kontext des Verursacherprinzips und der Anpassungspflicht betrachtet und mit geeigneten Lösungen bedacht werden.

Für die weitere Innenstadt lässt sich festhalten, dass Brilon neben vielen städtebaulichen „Perlen“ nur wenige „Wunden“ besitzt. So gibt es nur wenige weitere „Optimierungsbereiche“, die langfristig durch geeignete Maßnahmen im Sinne des Stadtbildes aufgewertet werden sollten. Überwiegend betrifft dies weitere Parkflächen und Baulücken, die als solche genutzt werden. Der größte Optimierungsbereich ist wohl die ehemalige Post-Immobi-

lie in der Königstraße, die sich für eine innenstadtaffine Nachnutzung und Aufwertung anbietet. Diverse kürzlich erschienene Zeitungsberichte deuten darauf hin, dass hier bereits Planungen bestehen.

5 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB 1: Aktuelle Trends in der Briloner Kernstadt	10
ABB 2: Aussagen der lokalen Experten.....	15
ABB 3: Analyse des baulich-räumlichen Bestands	16
ABB 4: Analyse der Nutzungsstruktur	18
ABB 5: Analyse der verkehrlichen Situation	19
ABB 6: Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse	21
ABB 7: Ziele für die Entwicklung der Fokusräume.....	23
ABB 8: Nutzungsvorschläge für die Entwicklung der Fokusräume.....	24
ABB 9: Planerische Einordnung der Fokusräume	26
ABB 10: Planerisch fundierte Zuordnung der Nutzungsideen.....	27
ABB 11: Nutzungskonzept und Rahmenplan Brilon 2030.....	30
ABB 12: Blick auf den Kundenparkplatz der Sparkasse	31
ABB 13: Blick über die Springstraße in Richtung Obere Mauer	31
ABB 14: Blick auf den öffentlichen Parkplatz an der Marktstr.	31
ABB 15: Bebauungskonzept (Variante 1) für den Fokusraum „Markt- und Springstr.“	34
ABB 16: Bebauungskonzept (Variante 2) für den Fokusraum „Markt- und Springstr.“	34
ABB 17: Handlungsempfehlungen für den Fokusraum „Markt- und Springstraße“	35
ABB 18: Eigentumsverhältnisse im Fokusraum „Markt- und Springstraße“	36
ABB 16: Blick auf den abgängigen Bestand im Fokusraum „Kreuziger Mauer“	37
ABB 17: Blick auf den Parkplatz im Fokusraum „Kreuziger Mauer“	37
ABB 21: Richtwerte zu Stellplatzbedarfen	38
ABB 22: Lokales Beispiel für das „Bauen auf Stelzen“ im Steinweg.....	39
ABB 23: Abgängiger Bestand und das unter Denkmalschutz stehende „Föckelerhaus“	40
ABB 24: Situation nach dem Abriss.....	41
ABB 25: Planungsskizzen für den Innenstadteingang und Impressionen.....	42

ABB 26: Handlungsempfehlungen für den Fokusraum „Markt- und Springstraße“	44
ABB 23: Strukturkonzepte für den Fokusraum „Nolte-Hallen“	47
ABB 28: Handlungsempfehlungen für den Fokusraum „Nolte-Hallen“	49
ABB 29: Identifizierte Nutzungsbedarfe und -ideen für die Entwicklung der Fokusräume	52

Vielen Dank