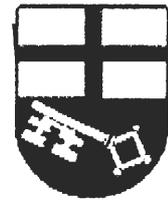




Stadt Brilon



Begründung zur  
87. Änderung des  
Flächennutzungsplanes im  
Bereich  
„Nordseite Keffelker Straße“



Erstellt von:  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Verfahrensstand:

**Feststellungsbeschluss**  
vom 23. September 2009



## INHALTSVERZEICHNIS

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1   | Überblick .....  | 3 |
| 2   | Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....                     | 3 |
| 3   | Übergeordnete Vorgaben .....   | 4 |
| 3.1 | Darstellung in der Landes-/Regionalplanung .....                     | 4 |
| 4   | Vorgesehene Planänderung .....                                       | 5 |
| 5   | Sonstiges .....  | 5 |
| 5.1 | Erschließung .....   | 5 |
| 5.2 | Versorgung .....   | 5 |
| 5.3 | Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....                                | 6 |
| 5.4 | Altlasten .....  | 6 |
| 5.5 | Immissionsschutz .....   | 6 |
| 5.6 | Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln ..... | 6 |
| 6   | Umweltbericht/Umweltbelange .....                                    | 7 |
| 7   | Monitoring .....   | 7 |



## 1 Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.600 Einwohnern, die im Bereich der Kernstadt und 16 Ortsteilen leben. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11.05.1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen. Das Stadtgebiet hat eine überwiegend ländliche Raumstruktur.

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

## 2 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Stadt Brilon als Mittelzentrum im Hochsauerlandkreis ist seit Jahren bemüht, das Stadtzentrum in seiner Funktionsvielfalt und als Kern der städtischen Entwicklung zu erhalten und weiter auszubauen. Dazu gehören auch die Stärkung des Einzelhandels und die Schaffung von stadtverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten für entwicklungsfähige Geschäfte und Dienstleistungen.

Veränderungen im Einkaufsverhalten und damit verbundene Strukturveränderungen der Betriebe haben auch in Brilon dazu geführt, dass der Kernbereich hinsichtlich der Größe der Verkaufsflächen und der Sortimentsausrichtung die Standortnachfrage nur bedingt befriedigen kann.

Auf diese Entwicklung hat die Stadt Brilon reagiert. So sind nordöstlich des Stadtzentrums die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden, im Bereich des Bahnhofs und der Freiladestraße großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt Lebensmittel und Textil anzusiedeln. Die Flächen sind weitestgehend belegt, die Realisierung ist weit vorangeschritten.

Durch die Ausdehnung der zentralen Geschäftslage und die Installation dieses Versorgungsbereiches kann die Stadt ihrer Aufgabe als Mittelzentrum auch zukünftig gerecht werden.

Dahinter steht die städtebauliche Zielsetzung, Brilon als Einzelhandelsstandort zu stärken. Es soll eine Entwicklungsachse "Einzelhandel" entstehen, die sich vom Stadtkern über die Bahnhofstraße und das Bahnhofsgelände bis zur Keffelker Straße erstreckt.

Während die Kernstadt schwerpunktmäßig zentrenrelevante Sortimente beherbergen wird, liegt der Schwerpunkt im Bereich Keffelker Straße auf nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Den östlichen Endpunkt dieser Achse bildet der bereits als Sonderbaufläche festgesetzte Fachmarkt für Bodenbeläge, Teppiche und Tapeten auf der Nordseite der Keffelker Straße.

Westlich angrenzend befindet sich derzeit ein Zweiradgeschäft, das insbesondere Fahrräder und diverses Zubehör anbietet.



Dieser Betrieb möchte erweitern.

Der Geschäftsinhaber begründet seine Erweiterungsabsichten mit einem Umsatzanstieg, der die bisherigen Kapazitäten übersteigt und dem Wunsch nach einer Ausdehnung von Einzugsgebiet und Kundenstamm. Er möchte in Brilon als Stadt des Waldes eine Produktpalette anbieten, die insbesondere auf die Bedürfnisse von Wanderern (Rothaarsteig), Mountainbikern (Bikearena) und anderen sportlich Aktiven zugeschnitten ist. Die steigende Nachfrage nach sportorientierter Freizeitbeschäftigung sowie die besondere Funktion Brilons als Ausgangspunkt für Wander- und Fahrradtouren für Touristen und Einheimische bieten die Möglichkeit, das vorhandene Angebot auszubauen.

Das Planungserfordernis entsteht durch die beabsichtigte Vergrößerung, da dadurch der Betrieb hinsichtlich seiner Verkaufsfläche in die Großflächigkeit ( $VK > 800 \text{ qm}$ ) „wächst“; so dass die Festsetzung eines Sondergebietes notwendig wird.

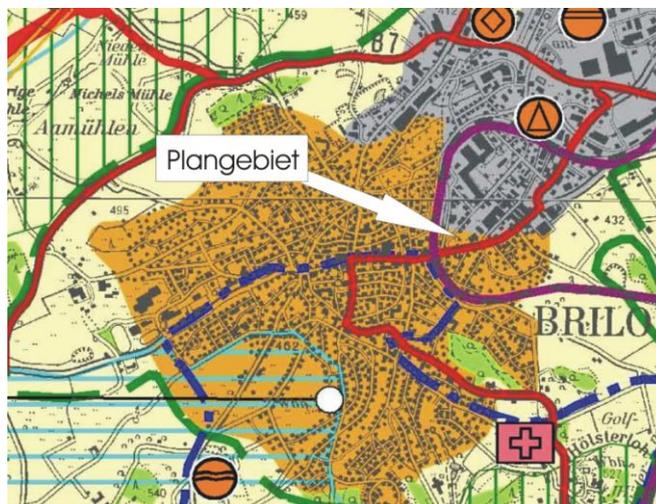
Die bisherige Darstellung als Mischbaufläche soll daher zugunsten eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: Fachmarkt für Zweiräder und Outdoorartikel aufgegeben werden. Mit dieser Planänderung kann ein wichtiger Beitrag zur Standortsicherung und zur Bedeutung Brilons als Einzelhandelsstandort geliefert werden, zumal das Sortiment „Zweiräder“ als Hauptsortiment in Brilon keine Zentrenrelevanz hat.

Für zentrenrelevante Sortimente -insbesondere Bekleidung- wird die Verkaufsfläche so eingeschränkt, dass keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt erkennbar sind.

### 3 Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Darstellung in der Landes-/Regionalplanung

Der Regionalplan/Gebietsentwicklungsplan sieht für den gesamten Bereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen diesen Nutzungszielen.





Die landesplanerische Zustimmung gem. § 32 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 07.01.2009, Az.: 32.02.01.02-7.3 aktualisiert durch Verfügung vom 06.04.2009 durch die Bezirksregierung Arnsberg erteilt.

## **4 Vorgesehene Planänderung**

Der Änderungsbereich ist bisher als Mischbaufläche dargestellt. Östlich schließt sich bereits eine Sonderbaufläche für einen Tapeten- und Teppichmarkt an. Nordwestlich befindet sich eine größere Sonderbaufläche für Einzelhandelsnutzungen, die im Bereich des Bahnhofes entstehen.

Für die Vergrößerung der Verkaufsfläche des vorhandenen Zweiradgeschäftes auf max. 1200 qm wird der betreffende Bereich der Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche umgewandelt, da die Grenze zur Großflächigkeit überschritten wird.

Die Sonderbaufläche erhält die Zweckbestimmung: Fachmarkt für Zweiräder und Outdoorartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 qm.

Um durch diese Großflächigkeit keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche zu induzieren, erfolgt die Einschränkung, dass den Konsortimenten „Fahrräder und Outdoorartikel“ zugeordnete Randsortimente Bekleidung, Schuhe und Campingbedarf zusammen max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zustehen. Bekleidung und Schuhe als Randsortiment dürfen zusammen auf max. 10 % der Verkaufsfläche (120 m<sup>2</sup>) angeboten werden.

Eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 250 qm erfolgt im Hinblick darauf, dass etwa diese Größenordnung auch in den zentralen Versorgungsbereichen als durchschnittliche Verkaufsfläche zur Verfügung steht. Damit orientiert sich die Verkaufsfläche an dem innenstadtypischen Standard.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

## **5 Sonstiges**

### **5.1 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Keffelker Straße, von der sowohl die Stellplätze als auch der Betrieb anfahrbar sind.

### **5.2 Versorgung**

Die Erschließung des Planbereichs ist vollständig über die Keffelker Straße und die Papestraße im Norden gesichert.



### **5.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-0; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### **5.4 Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0) unverzüglich zu informieren.

### **5.5 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planänderung nicht verursacht.

Die bisherige Festsetzung einer Sichtschutzwand, die gleichzeitig auch einen gewissen Lärmschutz bildet, wird beibehalten.

Im Zuge der Erweiterung des Betriebes und der geplanten Neubebauung nach Norden wird sich die Situation hinsichtlich des Immissionsschutzes eher verbessern, da das Gebäude eine abschirmende Wirkung zu der benachbarten Bebauung entfaltet.

### **5.6 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02961/794-210; Telefax 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen - Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.



## 6 Umweltbericht/Umweltbelange

In dem vorliegenden FNP-Änderungsverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches nach den Vorgaben des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. den Bestimmungen und Anlagen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich.

Für diese FNP-Änderung wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

## 7 Monitoring

Die Stadt Brilon wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.

Für diese FNP-Änderung betrifft dieses die Annahme, dass Immissionskonflikte durch die Anlage der benötigten Stellplätze nicht hervorgerufen werden.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Stadt Brilon  
Der Bürgermeister

im Juni 2009

Brilon, den 23. September 2009

Dipl.-Ing. Markus Caspari

  
.....  
Schrewe