



Stadt Brilon



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 110
„Papestraße/Keffelker Straße“

2. (ordentliche) Änderung



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

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss
vom 23. September 2009



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass..... | 3 |
| 2 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 3 | Übergeordnete Vorgaben | 4 |
| 3.1 | Darstellung in der Landes-/Regionalplanung..... | 4 |
| 3.2 | Flächennutzungsplanung | 5 |
| 4 | Festsetzungen / Planinhalte im Änderungsbereich | 5 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 4.2 | Erschließung..... | 7 |
| 4.3 | Versorgung | 7 |
| 5 | Sonstiges..... | 8 |
| 5.1 | Denkmal- und Bodendenkmalpflege | 8 |
| 5.2 | Altlasten | 8 |
| 5.3 | Immissionsschutz..... | 8 |
| 5.4 | Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln | 8 |
| 6 | Umweltbericht/Umweltbelange | 9 |
| 7 | Monitoring..... | 9 |
| 8 | Abwägung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgebrachten Anregungen und Bedenken..... | 9 |



1 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 qm) „wächst“; so dass die Festsetzung eines Sondergebietes notwendig wird.

Außerdem reicht die bisher durch die Baugrenzen definierte überbaubare Fläche für die Vergrößerung nicht aus.



2. (ordentliche) Änderung Bebauungsplan Nr. 110 „Papestr./Keffelker Str.“ Stadt Brilon

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.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Betriebsgelände liegt im Geltungsbereich des seit dem 09.11.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 110 „Papestraße / Keffelker Straße“ in der aktuellen Fassung der 1. vereinfachten Änderung vom 03.06.2002.

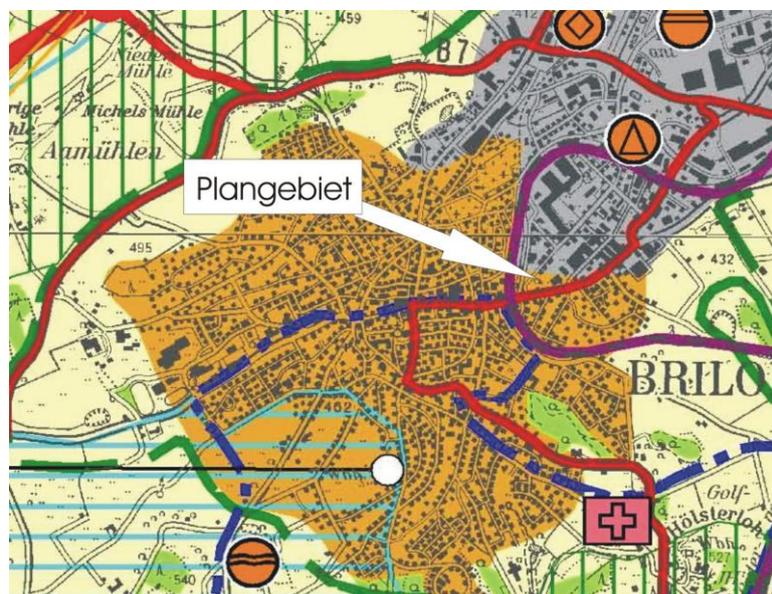
Die geplante Änderung hat Auswirkungen auf das direkt nördlich angrenzende Flurstück und die hier festgesetzte überbaubare Fläche, so dass Fläche mit in den Änderungsbereich einbezogen wird.

Der im Westen des bestehenden Bebauungsplanes liegende Änderungsbereich umfasst daher die Flurstücke 1002, 1003, 1004 und 584 (tlw.) der Flur 62, Gemarkung Brilon.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung in der Landes-/Regionalplanung

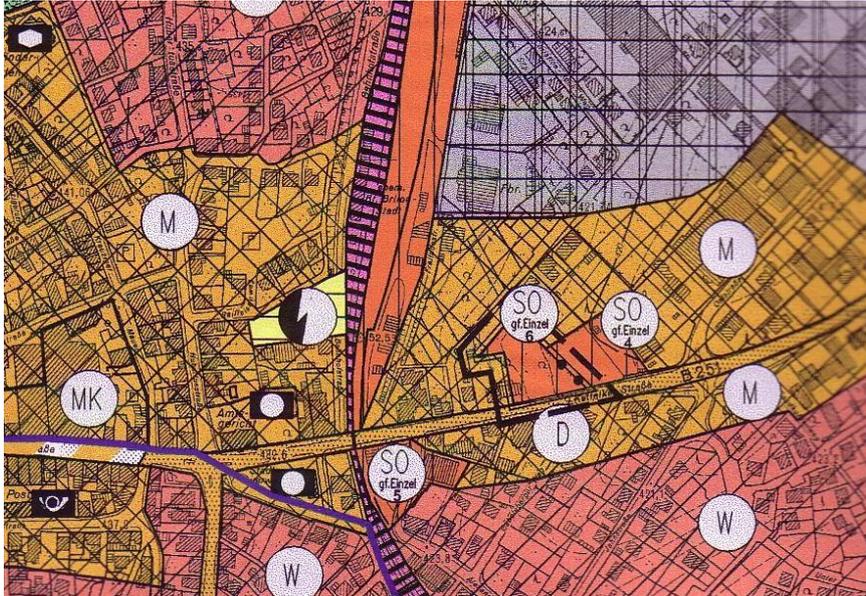
Der Regionalplan/Gebietsentwicklungsplan sieht für den gesamten Bereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Nutzungszielen.





3.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch als Mischbaufläche dargestellt. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erfolgt die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes, so dass der Bereich als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Fachmarkt für Zweiräder und Outdoorartikel dargestellt wird.



Mit der Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen wird somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 32 Landesplanungsgesetz NW liegt mit Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.01.2009, Az.: 32.02.01.02-7.3; aktualisiert mit Verfügung vom 06.04.2009 vor.

4 Festsetzungen / Planinhalte im Änderungsbereich

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind komplett als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Diese Mischgebietsfestsetzung wird für den nördlichen Teil an der Papestraße in einer Tiefe von ca. 20-25 m beibehalten. Danach sind hier weiterhin folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Tankstellen



2. (ordentliche) Änderung Bebauungsplan Nr. 110 „Papestr./Keffelker Str.“ Stadt Brilon

Unzulässig bleiben weiterhin:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Auch ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO nicht gegeben.

Außerdem sind (auch weiterhin) Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von 50 qm für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Anlage 1 –Teil A und B des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 (MBI NW Nr. 38 vom 20.06.1996) zulässig.

Damit werden negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum ausgeschlossen.

Bei der Zulässigkeit von Wohnungen ist zu beachten, dass pro Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig sind (gem. § 9(1) Nr. 6 BauGB).

Alle übrigen Festsetzungen hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der Bauweise sowie der Wand- und Firsthöhe bleiben bestehen.

In diesem Bereich erstreckt sich die Änderung daher nur auf die Reduzierung der überbaubaren Mischgebietsfläche durch Rücknahme der südöstlichen Baugrenze.

Diese Festsetzungen galten auch für das Baufenster an der Keffelker Straße, das den bestehenden Zweiradbetrieb umfasst.

Hier wird im Rahmen der Änderung der Art der Nutzung auch die durch die Baugrenzen definierte überbaubare Fläche nach Norden vergrößert. Sie erstreckt sich somit in das Flurstück 1004 und berührt nach Westen hin die Parzellengrenze des Flurstücks 1002.

Das hier festgesetzte Mischgebiet mit den o.g. Festsetzungen wird durch ein Sondergebiet gem. § 11(3) BauNVO mit der Zweckbestimmung: Fachmarkt für Zweiräder und Outdoorartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 qm ersetzt.

Um durch diese Großflächigkeit keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche zu induzieren, erfolgt die Einschränkung, dass die den Kernsortimenten „Fahrräder und Outdoorartikel“ zugeordneten Randsortimente Bekleidung, Schuhe und Campingbedarf nur auf max. 250 m² zulässig sind. Die max. Verkaufsfläche für Randsortimente Bekleidung und Schuhe darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten (120 m² Verkaufsfläche).

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.

Damit werden die Vorgaben des § 24a Landesentwicklungsprogramm (LePro) NW beachtet. Bei den Randsortimenten „Schuhe und Bekleidung“ ist ein Bezug zum Kernsortiment zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass die angebotenen Artikel in diesen Sortimentsgruppen so gestaltet sind, dass sie als Sport- und Freizeitartikel erkennbar sind und vorrangig einer sportlichen Betätigung dienen.

Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.



2. (ordentliche) Änderung Bebauungsplan Nr. 110 „Papestr./Keffelker Str.“ Stadt Brilon

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Wand- und Firsthöhe orientiert sich an den bisher festgesetzten Werten und bleibt unverändert.

Die Grundflächenzahl wird aufgrund der vorhandenen Ausnutzung von 0,6 auf 0,8 erhöht. Damit erhöht sich auch die Geschossflächenzahl auf 1,6.

Außerdem wird die Bauweise, die bisher als offene Bauweise festgesetzt war, in eine „abweichende Bauweise“ geändert, da das vergrößerte Baufenster auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässt.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche nach Norden wird das vorhandene Leitungsrecht zugunsten der Stadt Brilon, welches bisher nördlich der überbaubaren Fläche festgesetzt war, mit dem Baufenster überzogen. Dies bedeutet, dass die hier vorhandene Kanaltrasse überbaut werden kann.

Dieses ist sowohl dem Eigentümer als auch der Stadt Brilon bewusst. Eine Beeinträchtigung wird dadurch aber nicht hervorgerufen.

Im Vergleich zum Scoping wurde die westliche Baugrenze aufgrund von Nachbareingaben partiell um 3,00 m zurückgenommen.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

4.2 Erschließung

Die Erschließung kann weiterhin über die Keffelker Straße über die Parzelle 1002, von der sowohl die Stellplätze als auch der Betrieb angefahren werden.

Diese befindet sich in Gemeinschaftseigentum der Grundstücksnachbarn. Das hier vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird dahingehend verändert, dass die Fläche nur noch mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist. So ist weiterhin gewährleistet, dass beide Grundstücksanlieger die Parzelle nutzen können.

Leitungsrechte sind hier nicht (mehr) notwendig, da die leitungsgebundene Erschließung über öffentliche Straßen möglich ist und keine Leitungen auf diesem Grundstück existieren.

Da bei Umsetzung der geplanten Erweiterung des Betriebes der Stellplatznachweis voraussichtlich auf der Parzelle 1004 erfolgen wird, ist eine zweite Zufahrt über die Papestraße realisierbar.

4.3 Versorgung

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

Sowohl Kanaltrassen als auch Versorgungs- und Kabelleitungen liegen bereits im Plangebiet. Sollte es aufgrund der Bebauung zu einer Verlegung der Trassen und Leitungen kommen, sind die entsprechenden Kosten durch die Vorhabenträger zu tragen.



5 Sonstiges

5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Baugebiet 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).

5.2 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.

5.3 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.

5.4 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 Bebauungsplanänderungsverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes 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 (UVPG) nicht erforderlich.

Für diese Bebauungsplanänderung wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet. 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 Bebauungsplanänderung 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.

8 Abwägung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgebrachten Anregungen und Bedenken

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung wurden von Privaten Bedenken bzgl. der Stellplatzanordnung und der Zuwegung geäußert. Diese können aber planungsrechtlich nicht gelöst werden sondern sind privatrechtliche Angelegenheiten zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern.

Seitens des Einzelhandelsverbandes Südwestfalen e. V. und eines Mitbewerbers wurden Bedenken bzgl. der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente vorgebracht. Diese Einwände wurden durch eine Reduzierung der Verkaufsflächengröße auf max. 120 m² für die Sortimente Bekleidung und Schuhe berücksichtigt. Damit wurde auch der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg Rechnung getragen.

Andere Einwendungen wurden nicht vorgebracht.



2. (ordentliche) Änderung Bebauungsplan Nr. 110 „Papestr./Keffelker Str.“ Stadt Brilon

Aufgestellt:

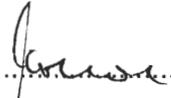
Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

im Juni 2009

Brilon, den 23. September 2009

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....

.....
Schrewe