STADT BRILON 3

Stadt Brilon

87. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich der Kernstadt,
-Bereich an der Nordseite der Keffelker Straße "Fachmarkt für Fahrräder und Outdoorbekleidung"-

sowie

2. ordentliche Änderung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 110 "Papestraße - Keffelker Straße"

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB

HOFFMANN& STAKEMEIER INGENIEURE GMBH

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf 3
2. Ziel der FNP- / Bebauungsplanänderung 4
3. Berücksichtigung der Umweltbelange 4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung 5
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 6

1. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 26.02.2009 die parallele Aufstellung der 87. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich der Kernstadt, -Bereich an der Nordseite der Keffelker Straße “Fachmarkt für Fahrräder und Outdoorbekleidung“- (87. FNPÄ) und der 2. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 110 “Papestraße - Keffelker Straße“ (BPlan Nr. 110) beschlossen. Gleichzeitig hat der Rat beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 und § 4 (1) Satz 1 i.V.m. § 2 (2) BauGB für beide Bauleitplanverfahren parallel durchzuführen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 11.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die landesplanerische Zustimmung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz zur 87. FNPÄ wurde von der Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung vom 07.01.2009 unter der Bedingung erteilt, das vorgesehene Sondergebiet mit der von der Stadt Brilon vorgesehenen Sortimentsbegrenzung im FNP darzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Brilon am 04.02.2009 in Form einer Bürgerversammlung im Rathaus durchgeführt.
Die frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) fand in der Zeit vom 06.02. bis 09.03.2009 statt.

Die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die Planentwürfe eingearbeitet. Anschließend erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 11.03.2009 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.03 bis 23.04.2009. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 19.03. bis 23.04.2009 beteiligt.

In seiner Sitzung am 06.05.2009 hat der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Brilon die modifizierte landesplanerische Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.04.2009 zur Kenntnis genommen und die Überarbeitung der Planung aufgrund der geänderten Verkaufsflächenbegrenzung für die zentrenrelevanten Sortimente gebilligt. Gleichzeitig hat das Gremium Beschlüsse zur erneuten eingeschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) i.V.m. § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB gefasst.

Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.05.2009 in der Zeit vom 03.06. bis 17.06.2009 durchgeführt. Parallel dazu fand die erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung in der Zeit vom 29.05.2009 bis 17.06.2009 statt.

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 die Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren beraten und abgewogen. Für die 87. FNPÄ wurde der Feststellungsbeschluss gefasst und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB beschlossen. Gleichzeitig hat der Rat den Entwurf der 2. ordentlichen Änderung des BPlan Nr. 110 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB beschlossen.

2. Ziel der FNP- / Bebauungsplanänderung

Ziel der Bauleitplanänderungen ist es, die Erweiterung eines Zweiradfachmarktes an der Keffelker Straße zu ermöglichen. Durch die vorgesehene Vergrößerung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² wird die Grenze zur Großflächigkeit überschritten. Daher soll der betreffende Bereich von einer Mischbaufläche in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung “Fachmarkt für Fahrräder und Outdoorartikel“ umgewandelt werden. Seitens der Stadt und des Investors war dabei zunächst eine Gliederung in Sortimentsbereiche mit folgender Verkaufsflächenbegrenzung angedacht:

- Zweiräder und technisches Zubehör auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche
- davon Zweirad- und Outdoorbekleidung, Campingbedarf auf max. 250 m² Verkaufsfläche (z. B. Funktionswäsche und Bekleidung)

Entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung des § 32 (5) LPlG hat die Bezirksplanungsbehörde vor Beginn der 1. öffentlichen Auslegung eine Ausfertigung der Entwurfsunterlagen zur 87. FNPÄ erhalten. Daraufhin wurde mit Verfügung vom 06.04.2009 mitgeteilt, dass die Bauleitplanung nur dann an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, wenn bei der Ausweisung des Sondergebietes folgende Sortimentsbegrenzung festgesetzt wird:

- **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung “Fachmarkt für Zweiräder und Outdoorartikel“**

  Zulässig ist die Errichtung eines Fachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von maximal 1200 m², davon für die den Kernsortimenten “Fahrräder und Outdoorartikel“ zugeordneten Randsortimente “Bekleidung, Schuhe und Campingbedarf“ zusammen maximal 250 m² VK. Die v. g. Randsortimente Bekleidung und Schuhe dürfen zusammen 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten (120 m² VK).

Die Bezirksplanungsbehörde hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Verfügung die positive landesplanerische Beurteilung vom 07.01.2009 ersetzt.

Entsprechend dieser modifizierten landesplanerischen Aussage und der Forderung nach einer Änderung der Verkaufsflächenbegrenzung für die zentrenrelevanten Sortimente wurden die Planunterlagen nebst Begründungen überarbeitet und eine erneute, eingeschränkte und verkürzte Offenlegung bzw. Behördenbeteiligung beschlossen und durchgeführt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Ziel der Bauleitplanänderungen ist die Erweiterung eines Zweiradfachmarktes und damit die Erweiterung der Verkaufsfläche für einen bestehenden Betrieb innerhalb eines bereits bauleitplanerisch erfassten Bereiches.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde untersucht, ob Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter ausgelöst werden.

Dieses ist in diesem Fall nicht gegeben, da es sich bereits um einen mischbaulich genutzten Bereich handelt und die vorgesehene Erweiterung nicht zu einer über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigung führt. Negative umweltrelevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Die Gesamtbetrachtung der verschiedenen Schutzgüter und die Darlegung der umweltrelevanten Auswirkungen auf diese Schutzgüter führen daher insgesamt zu der Feststellung, dass durch die Änderung der Bauleitpläne **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

Durch die Planänderungen werden zudem keine Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen, so dass in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden im Verfahrensverlauf Stellungnahmen zu dem Planvorhaben abgegeben. So erfolgte im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung der Hinweis, dass eine Verkaufsfläche von 250 qm für zentrenrelevante Randsortimente dem § 24 a (1) Landesentwicklungsprogramm (LEPro) widerspricht. Diese dürfe max. 10% der Verkaufsfläche betragen.
Dieser Eingabe wurde im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gefolgt und die Planentwürfe nebst Begründungen entsprechend geändert.

Des Weiteren wurden Bedenken gegen die Erschließung der Fläche und Nutzung der im Plangebiet liegenden privaten Grundstücke für Zuwegungen und Parkplätze erhoben.
Da diese über das Planungsrecht nicht regelbar sind, wurde auf die privatrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Verfahren verwiesen.

Die ebenfalls kritisierte Darstellung der überbaubaren Fläche bis an die Grundstücksgrenze der gemeinsamen privaten Parzelle wurde dahingehend geändert, dass die Baugrenze an dieser Stelle um 3 m zurückgenommen wurde.

Im Ergebnis wurden die Belange der Öffentlichkeit ausreichend berücksichtigt.

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte geäußert.

Der Einzelhandelsverband Südwestfalen sowie die IHK Hellweg-Sauerland wiesen auf die Problematik der Abgrenzung zentrenrelevanter Sortimente zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten hin, wenn ein entsprechendes Einzelhandelskonzept fehlt. In diesem Zusammenhang wurde um Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente von 250 auf 120 qm (max. 10% der Verkaufsfläche) gebeten, um dem LEPro Rechnung zu tragen.
Dieser Anregung wurde entsprochen.

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg -Abt. 6 Bergbau und Energie- wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über einem verliehenen Bergwerksfeld liegt, auf dem jedoch kein Bergbau stattgefunden hat. Die Stellungnahme der Bergwerkseigentümerin solle eingeholt werden.
Da die Bergwerkseigentümerin sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht zu Wort gemeldet hat, ist davon auszugehen, dass keine Bedenken bestehen, zumal das Gebiet zum Innenstadtbereich der Stadt Brilon gehört. Eine Stellungnahme wurde daher nicht explizit eingeholt.

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über verkarstungsfähigem Kalkstein befindet und daher Hohlräume nicht auszuschließen sind. Der obere Grundwasserleiter sei sehr verschmutzungsgefährdet und daher seien Verunreinigungen des Karstkluftwasserleiters auszuschließen.
Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In die Planzeichnung wurde der Hinweis aufgenommen, dass der Eintrag von Stoffen in den Boden über dem Karstkluftwasserleiter insbesondere während der Baumaßnahmen zu vermeiden ist.
Damit wird der Anregung ausreichend Rechnung getragen.

Die Stadtwerke Brilon weisen darauf hin, dass es durch die Planung zu einer Überbauung einer Kanaltrasse kommt.
Da diese Trasse aber bereits schon jetzt überbaut ist, ist davon auszugehen, dass die damit verbundenen technischen Notwendigkeiten vom Bauherrn/Architekten beachtet werden. Eine weitere Regelung ist im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

Die Wehrbereichsverwaltung West weist darauf hin, dass eine Bauhöhe bis 20 m Höhe über Grund unproblematisch ist. Bei einer größeren Bauhöhe sind die Unterlagen der Wehrbereichsverwaltung West zur Prüfung vorzulegen.
Durch die höhenbegrenzenden Festsetzungen im Bebauungsplan ist bereits ausgeschlossen, dass Bauhöhen über 20 m über Grund entstehen können. Die Belange sind daher berücksichtigt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planmöglichkeiten kamen nicht in Betracht, da der Betrieb bereits an dieser Stelle vorhanden ist und keine Möglichkeit hat, sein Unternehmen an anderer Stelle unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu betreiben. Dieses wäre mit einer Umsiedlung verbunden. Im Sinne einer Standortsicherung besteht daher keine akzeptable Planungsalternative

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) und § 10 (4) BauGB ist der 87. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich der Kernstadt, -Bereich an der Nordseite der Keffelker Straße “Fachmarkt für Fahrräder und Outdoorbekleidung“- und der 2. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 110 “Papestraße - Keffelker Straße“ beigefügt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Brilon
Am Markt 1
59929 Brilon

im September 2009

Brilon, 23. September 2009

Der Bürgermeister

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Schrewe