



Begründung

**zur 110. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon
im Bereich Brilon-Stadt
„Möhnestraße“**

Entwurf

09.01.2024

I BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	2
2 Lage des Änderungsbereichs	3
3 Ziele der Landes-/Regionalplanung	4
4 Vorgesehene Planänderungen	6
5 Erschließung und Versorgung	7
6 Starkregenhinweise	7
7 Umweltbericht / Umweltbelange	8
8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
9 Monitoring	8

1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 17.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 110. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich der Kernstadt, Bereich „Möhnestraße“ und zur parallelen Neuaufstellung des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 148 „Möhnestraße“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Ferner hat der Rat der Stadt Brilon die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB (Bürgerversammlung) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 1 und § 2 (2) i.V.m. § 4 a BauGB (Scoping) für beide Bauleitplanverfahren beschlossen.

Durch den Klimawandel bedingt ergeben sich im Energie- und Mobilitätsmarkt Veränderungen für das ansässige Mobilitätsunternehmen. Neue Marktbereiche erfordern größere Flächen. Die Erweiterungsfläche in der Flur 8 (B-Plan 129 b „Erweiterung Streitfeld“) muss deshalb dem neuen Geschäftsfeld LKW-Elektro- und Wasserstofftankstelle dienen.

Im Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände des Mobilitätsunternehmens in der Flur 6 müssen deshalb dringend erforderlich gewordene Erweiterungen stattfinden. Durch die ständige Unternehmensentwicklung seit 1995 mit inzwischen sechs weiteren Standorten hat der zentrale Standort in der Möhnestraße zusätzliche Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen übernommen.

Weiterhin haben die Flächen an der Möhnestraße eine kontinuierliche Entwicklung erfahren und es sind zahlreiche neue Nutzungen mit den dazu notwendigen Nebenflächen entstanden. Zudem wurden die Bestandsflächen und -gebäude in der Vergangenheit stetig ausgebaut und optimiert, haben nun aber Ihre Auslastungsgrenze überschritten, sodass weitere, externe Flächen mitgenutzt werden müssen. Außerdem entsprechen die Gebäude häufig nicht mehr den gestiegenen Anforderungen (Hallenhöhe etc.) oder lassen sich nicht den geänderten Bedingungen (beispielsweise für Sonderfahrzeuge) anpassen.

Da sich nach jahrelangen Bemühungen nun die Möglichkeit der Erweiterung bietet, kann der lange aufgeschobene Investitionsstau nunmehr abgearbeitet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist vorgesehen, im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon eine ca. 3,3 ha große „Fläche für die Landschaft“ in eine gleichgroße „Gewerbliche Baufläche“ umzuwandeln. Parallel dazu wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 148 „Möhnestraße“ ein -GE- Gewerbegebiet festgesetzt.

Parallel hierzu wird mit der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Streitfeld“) östlich der B 480 die Möglichkeit geschaffen, das Mobilitätsunternehmen mit zukunftsfähigen LKW-Tankstellen zu ergänzen.

2 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 3,3 ha befindet sich in der Kernstadt und umfasst in der Gemarkung Brilon, Flur 6 die Flurstücke 145/49, 146/49 und 176/50.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 175/50 in der Flur 6, Gemarkung Brilon
- Im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 251 (Hoppenbergweg) in der Flur 6, Gemarkung Brilon
- Im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 315 in der Flur 6, Gemarkung Brilon
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 319 (Knippenbergstraße) in der Flur 6, Gemarkung Brilon



Der Änderungsbereich (weiß) und der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 148 (schwarz) im Luftbild (www.tim-online.nrw.de)

3 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan NRW (LEP)

Maßgeblich für die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche ist das Ziel 6.1-1 des LEP i.V.m. mit dem Ziel 7 des Regionalplanes. Danach hat sich die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und flächensparend zu vollziehen.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Das Planungsrecht wird geschaffen, um einem ortsansässigen Autohaus den notwendigen betrieblichen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen.

Um die Erweiterungsflächen für die 110. FNP-Änderung „Möhnestraße“ bemühte sich der ansässige Betrieb zu Zwecken der notwendigen betriebsbedingten Erweiterungsmöglichkeiten schon seit seiner Ansiedlung auf dem jetzigen Betriebsstandort im Jahr 1995. Erst im Jahr 2021 hatten diese Bemühungen endlich den notwendigen Erfolg. Deshalb erfolgt nun die Änderung des FNP. Als Ersatz wurden zwischenzeitlich die Flächen im Streitfeld erworben, die nun im Zuge der weiteren Entwicklung für die LKW-Wasserstoff- und Elektrotankstelle mit weiteren dazugehörigen Funktionen gebraucht werden. Dies wird mit dem stark gestiegenen LKW-Vermietgeschäft und den dafür gestiegenen Ansprüchen an Parkraum für die LKW und Auflieger kombiniert.

Die Flächen an der Möhnestraße haben eine kontinuierliche Entwicklung erfahren:

1994: LKW-Waschhalle

1995: LKW- und PKW Werkstatt

1999: PKW-Ausstellungshalle und Verkaufs- und Verwaltungsgebäude für Neu- und Gebrauchtwagen sowie Service und Verleih

2007: PKW-Waschanlage

2018: Reifenhalle

Die 3,94 ha Bestandsfläche sind durch diese Nutzungen und dazu notwendigen Nebenflächen vollständig ausgelastet und externe weit abgelegene Fremdfächen werden hilfsweise derzeit mitgenutzt. Der Betrieb braucht für diese Nutzungen bereits jetzt dringend die Erweiterungsfläche an der Möhnestraße in einer Größe von 3,30 ha. Dies auch deshalb, weil durch die Unternehmensentwicklung seit 1995 dem zentralen Standort Möhnestraße zusätzliche Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen neuer Standorte und Filialen zukommen, wie folgende Unternehmensentwicklung verdeutlicht:

2009: Ford- und Skodabetriebe in Brilon und Meschede einschließlich Service und Verkauf von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen

2017: Mercedes Werkstatt in Winterberg

2019: Mercedes Verkauf und Service in Frankenberg

2021: MAN Service in Vöhl/Dorfitter

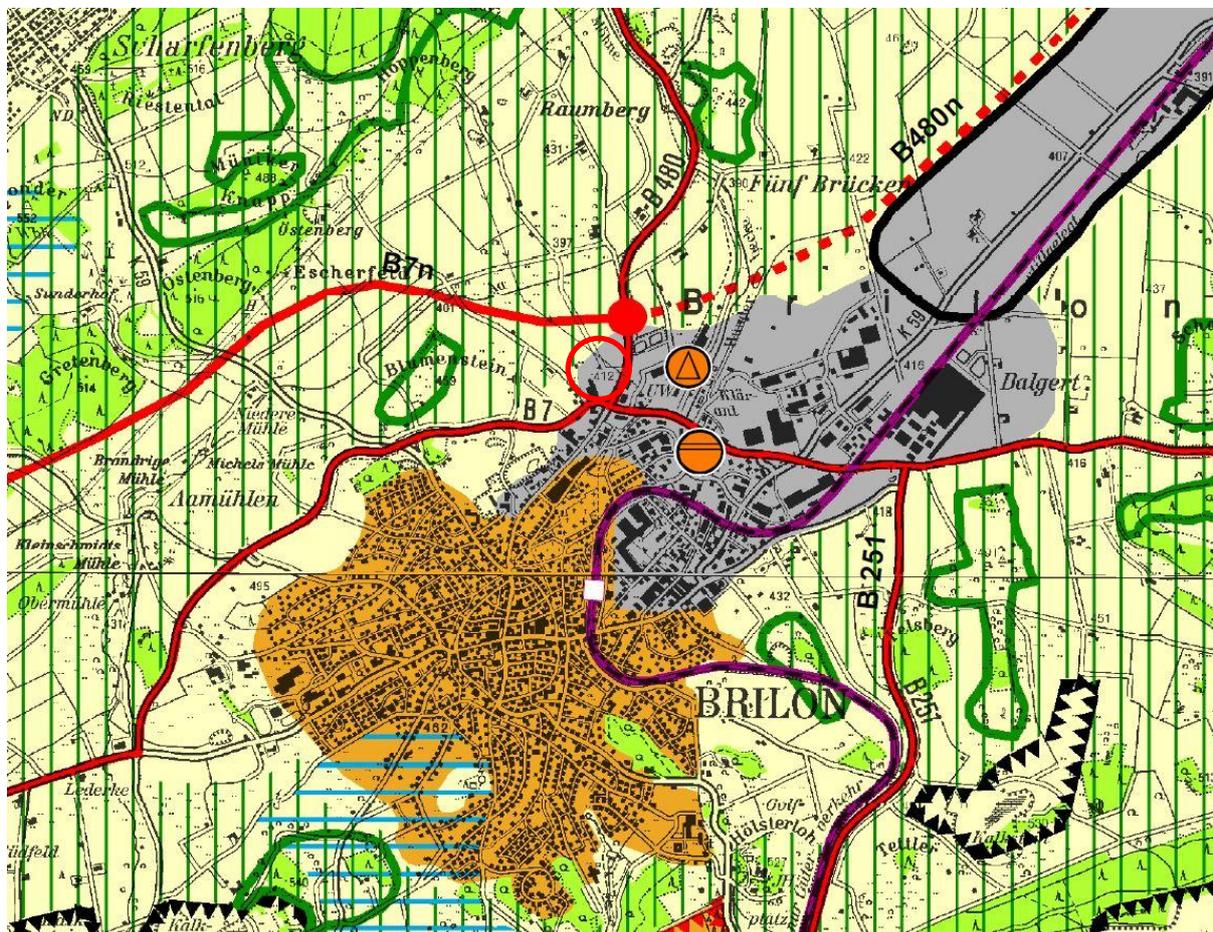
2022: Mercedes und Ford Verkauf und Service in Korbach

Um zu klären, ob die Planungsabsichten mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung in Einklang stehen, ist durch die Stadt eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Arnsberg gerichtet worden. Die Bezirksregierung hatte zu der Anfrage im Rahmen der 110. FNP-Änderung unter anderem mitgeteilt, dass die Umwandlung einer „Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung -Abwasser-“ in eine gleichgroße „Gewerbliche Baufläche“ grundsätzlich möglich ist, der tatsächliche Flächenbedarf aber nachzuweisen sei.

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis werden für den Geltungsbereich folgende Darstellungen getroffen:

Die Fläche ist als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt.
Die geplanten Festsetzungen für den Änderungsbereich entsprechen diesen Nutzungszielen.

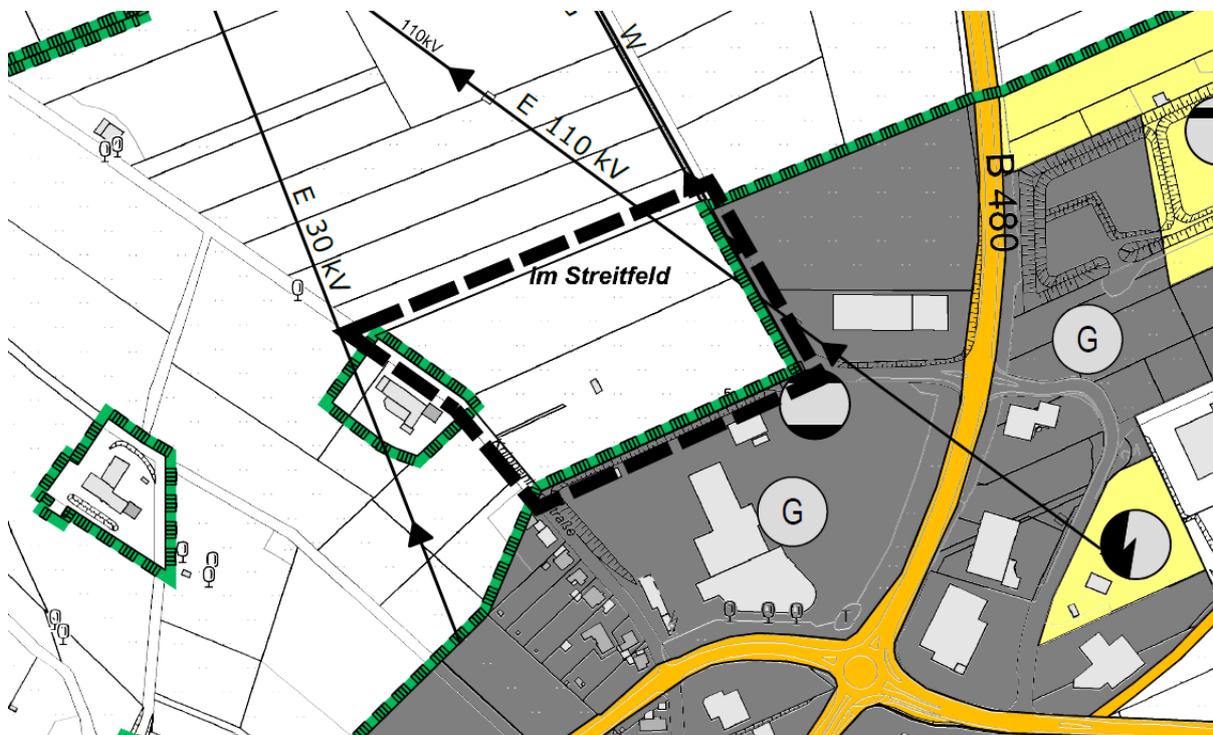


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 10

Vorgesehen ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Auf Bebauungsplanebene wird daraus ein Gewerbegebiet entwickelt, in dem Einzelhandel ausgeschlossen wird, um die Flächen für „kerngewerbliche“ Nutzungen zu reservieren.

4 Vorgesehene Planänderungen

Der Änderungsbereich (ca. 3,3 ha große Fläche in der Gemarkung Brilon, Flur 6 mit den Flurstücken 145/49, 146/49 und 176/50) ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgelegt und soll im Zuge der 110. Änderung des Flächennutzungsplans in eine gleichgroße „Gewerbliche Baufläche“ umgewandelt werden.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (© Stadt Brilon)



Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf (© Stadt Brilon)

5 Erschließung und Versorgung

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Mobilitätsunternehmens. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bereits vorhandene Straße im Nord-Osten des Plangebietes. Hier kann die vorhandene Einmündung auf die B 480 genutzt werden. Damit ist das Gelände vollständig fahrtechnisch von Osten erschlossen.

Die Wasserversorgung ist bereits gesichert.

Das in der nördlichen Erweiterungsfläche anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser (ca. 12.000 m² Dachflächenwasser) wird über die festgesetzten Grünflächen versickert, um den Flächenverlust für die Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Das weiterhin anfallende Niederschlagswasser wird nach dem Entwässerungskonzept über einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz entsorgt.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanal zugeführt und darüber zur Kläranlage Brilon transportiert.

6 Starkregenhinweise

In der Starkregenkarte des Landes NRW ist unter folgendem Link <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte> erkennbar, dass die Knippenbergstraße und die Grundstücke Gemarkung Brilon, Flur 6, Flurstücke 145/49; 146/49 und 176/50 bei Starkregenereignissen durch Oberflächenwasser beeinträchtigt werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist darauf zu achten, dass die Ableitung des Niederschlagswassers schadlos erfolgen kann.



Starkregengefahrenhinweiskarte mit Wasserhöhen (blau) und Fließgeschwindigkeiten (gelb) im extremen Ereignis

7 Umweltbericht / Umweltbelange

Für dieses Bauleitplanverfahren wurde gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Betriebe „Paul Witteler GmbH & Co. KG“ und „Lastwagen Vermiet Service Witteler GmbH“ an der Möhnestraße in Brilon bedürfen zur Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestandes dringend einer Betriebserweiterung.

Nach kontinuierlichen Entwicklungen auf dem bestehenden Gelände und die Übernahme von Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen weiterer Standorte ist die Auslastung des Grundstücks erreicht. Nach jahrelangen Bemühungen stehen diese dringend benötigten Erweiterungsflächen nun zur Verfügung.

Durch das Siedlungsflächenmonitoring in unmittelbarer Nähe aufgezeigte Flächen waren trotz intensiver, jahrelanger Bemühungen nicht verfügbar und entsprechen nicht dem Bedarf der notwendigen Betriebserweiterungen.

Das Ausweichen auf Flächen in Paderborn ist derzeit die einzige Alternative, die aber die Sicherheit des wirtschaftlichen Betriebs in Brilon gefährdet. Somit besteht aus betrieblichen Gründen Handlungsnotwendigkeit, um eine sonst zwingend notwendige Verlagerung des Betriebs nach Paderborn zu vermeiden.

9 Monitoring

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Brilon in Verbindung mit den Fachbehörden. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Diese Umweltbeobachtung wird von der Stadt in Verbindung mit den Fachbehörden während der laufenden Verwaltung vorgenommen und konzentriert sich insbesondere auf die im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Begründung zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes „Möhnestraße“

Aufgestellt:

LOHMANN ERHALTUNG ENTWICKLUNG
Kapellenstraße 25
59929 Brilon

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

Brilon, Januar 2024

Brilon, den xx.xx.2024



Eckhard Lohmann
Dipl.-Ing. Architekt

Dr. Christof Bartsch

Anlagen:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 148 „Möhnestraße“ in Verbindung mit der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon
Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Dezember 2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 148 „Möhnestraße“ in Verbindung mit der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon
Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Dezember 2023
- Schalltechnischer Bericht Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 148 „Möhnestraße“ in Brilon
Draeger Akustik, November 2023
- Verkehrsabschätzung B-Pläne Brilon Nr. 129 b „Erweiterung Streitfeld“, Nr. 148 „Möhnestraße“, Nr. 149 „Gewerbegebiet westlich der Hunderbecke“
Zacharias Verkehrsplanungen, September 2023