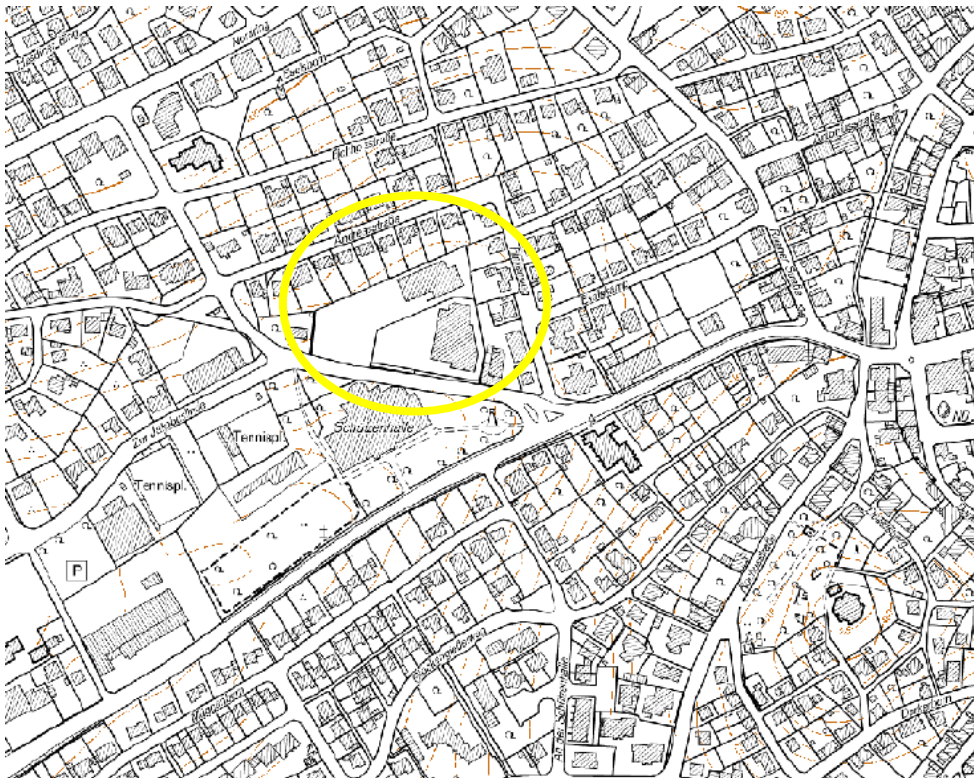


Stadt Brilon

Hochsauerlandkreis

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 134,
„Nahversorgerzentrum Mühlenweg“
gem. §13a BauGB

- Satzungsfassung -



Lage des Plangebietes o. M. aus DGK 5

Büro Celle, Kalandstr. 11a, 29227 Celle, Fon 05141/2197796, Fax 0571/6453996
Büro Minden; Königstr. 25-27, 32423 Minden, Fon + Fax 0571/850727

mobil: 0160/94182154
e-mail: info@esprueger.de

esp krüger
entwicklung · steuerung · planung

Verfahrensstand:

Verf.-Stand:	§§ 3(2)+4(2) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB erneut	§ 10 BauGB
Begründung:	30.04.2011	13.07.2011	12.09.2011
Plan:	18.04.2011	13.07.2011	15.09.2011
Umweltbericht:	entfällt	entfällt	entfällt

INHALT

1. GELTUNGSBEREICH.....	4
2. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	4
3. LAGE DES PLANGEBIETES	5
4. GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	6
5. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	6
6. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES/	7
7. BEBAUUNGSPLÄNE	7
7.1 Bebauungsplan Bestand.....	7
8. PLANINHALT	7
8.1 Art der baulichen Nutzung / Emissionen	7
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
8.4 Verkehrsflächen/Verkehre	9
8.5 ÖPNV	10
9. GRÜNFLÄCHEN	10
9.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	10
9.2 Auswirkungen der Planung	14
9.3 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung	16
9.4 Entwicklungsprognose/Nullvariante	20

9.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
9.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
9.7	Schutzmaßnahmen an Bäumen	20
9.8	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.....	20
10.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG.....	21
11.	STÄDTEBAULICHE WERTE.....	21
11.1	Flächenbilanz	21
11.2	Einwohnerzuwächse	21
12.	KOSTEN.....	21
13.	Gestaltungsvorgaben.....	22
14.	VERFAHRENSVERMERK.....	23

Anlagen

Anlage 1	Baugrunduntersuchungen/Baugrundgutachten vom August 2010, Ingenieurgruppe PTM Arnsberg
Anlage 2	Orientierende Altlastenerkundung vom 20.09.2010, Ingenieurgruppe PTM Arnsberg
Anlage 3	Schalltechnisches Gutachten von Wenker + Gesing GmbH, Gronau vom 29.04.2011

HINWEIS

Aufgrund der eingebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. der §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde in Kapitel 8.1 der Text geändert.

Die geänderten Passagen sind durch Streichung des alten Textes und Darstellung des neuen Textes in **rot/kursiv/fett** kenntlich gemacht.

Die Verfahren gem. § 4a (3) BauGB werden erneut zu den geänderten Teilen in verkürzter Form durchgeführt.

1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke:

1026, 888, 890 889, 909, 1025 der Flur 58, Gemarkung Brilon und wird begrenzt:

- o im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstück 105/17 tlw., 105/21, 105/22, 105/23, 105/24, 105/25, 105/26 und 105/27 tlw.,
- o im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1024,
- o im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 347, 359, 1047
- o im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 48/33 tlw., 471/49 und 49/37 tlw.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANS

Im Bereich des Mühlenwegs soll das Nahversorgerzentrum bestehend aus einen Discounter und einem Sonderpostenmarkt sowohl nutzungstechnisch als auch gestalterisch aufgewertet werden.

Dazu werden die bestehenden Gebäude entfernt und zwei neue Gebäude errichtet. Im westlichen Teil des Plangebietes (SO1) soll ein Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100m² errichtet werden. Im östlichen Teil des Plangebietes (SO 2 soll ein Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m² errichtet werden.

Die Kombination Vollversorger- und Discounter an einem Standort hat sich an verschiedenen Standorten in anderen Kommunen bewährt, die Nahversorgersituation im Quartier Mühlenweg wird sich dadurch wesentlich verbessern, da an diesem Standort zukünftig die wesentlichen Güter des täglichen Bedarfs fußläufig besser erreichbar sind. Ergänzend können die Besucher der Schulen, die in westlicher Richtung an das Plangebiet anschließen, mit versorgt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Stadt die Voraussetzungen für einen attraktiveren Versorgungsstandort schaffen, diesen stärken und langfristig sichern.

Dazu müssen verschiedene Festsetzungen wie das Maß und Art der Nutzung festgesetzt werden.

Die Änderung soll als Verfahren „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da keine wesentlichen Änderungen der Nutzungen angestrebt werden und die Grundfläche unter 20.000 m² liegt.

Innenentwicklungen sollen seit der letzten Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 nicht nur durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sondern auch mit verfahrensrechtlichen Vorteilen den Vorzug gegenüber Planungen am Siedlungsrand erhalten. Dazu wurde das neue Planungsinstrument für Innenentwicklungen im beschleunigten Verfahren eingeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens werden bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Öffentlichkeitsbeteiligung gestrafft, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden und der Umweltbericht entbehrlich.

Das Plangebiet bietet sich innerhalb der Stadt Brilon zur weiteren Entwicklung aus folgenden Gründen an:

- o Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist über die Mühlenstraße ohne großen baulichen Aufwand gesichert,
- o Der Standort ist von vielen Menschen fußläufig zu erreichen,
- o Bodenordnende Maßnahmen werden privatrechtlich geregelt. Die vorhandenen naturschutzfachlichen Belange sind nicht als besonders konfliktträchtig einzustufen.
- o Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die unmittelbar an das Grundstück angrenzende Bushaltestelle hervorragend.

Planentwurf o. M.



3. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Planbereich liegt ca. 600 m westlich der Stadtkerns der Stadt Brilon und ist mit diesem über die Altenbürener Straße verbunden. Der Mühlenweg dient als direkte Erschließungsstraße des Nahversorgerzentrums und der nördlich anschließenden Wohnbebauung.

Südlich an das Plangebiet anschließend befindet sich die Schützenhalle, östlich grenzen an das Plangebiet gemischte Nutzungen mit Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe an.

Nördlich angrenzend beginnt ein größeres Areal mit Wohnnutzung, in westlicher Richtung schließen Einzelhandelsnutzungen, Wohnnutzungen und verschiedene Schulnutzungen an.

Brilon verfügt über viele kulturelle, infrastrukturelle und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung.

4. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des B-Plans unterliegt u.a. folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zurzeit gültigen Fassung
- Nordrheinwestfälische Bauordnung (BauONRW) in der zurzeit gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft. Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA-Luft) in der zurzeit gültigen Fassung
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der zurzeit gültigen Fassung
- Geruchsmissionsrichtlinie, Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (GIRL) in der zurzeit gültigen Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), in der zurzeit gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der zurzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der zurzeit gültigen Fassung

5. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Brilon hat entsprechend dem Landesentwicklungsplan I Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zentralörtliche Bedeutung und stellt nach dem Landesentwicklungsplan II einen Entwicklungsschwerpunkt 3. Ordnung dar. Sie ist als Erholungsschwerpunkt ausgewiesen.

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan GEP für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund-Ost, Räumlicher Geltungsbereich Hochsauerlandkreis stellt für den Planbereich ASB allgemeinen Siedlungsbereich dar. Eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes ist wegen des kleinräumigen Gebietes nicht erforderlich.

6. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES/

Flächennutzungsplan

Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche wird im Rahmen eines zeitlich nachrangigen Verfahrens angepasst.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan o.M.



Lage des Plangebietes

7. BEBAUUNGSPLÄNE

7.1 Bebauungsplan Bestand

Innerhalb der Fläche des Plangebietes oder direkt an das Plangebiet angrenzend sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne bekannt.

8. PLANINHALT

8.1 Art der baulichen Nutzung / Emissionen

Sondergebiet

Das Ziel der Stadt Brilon ist es, den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu einem modernen Nahversorgungszentrum aufzuwerten.

Dazu müssen die gewünschten, verträglichen und gewollten Betriebsformen, Sortimente und Verkaufsflächen festgelegt werden. Dieses ist nur in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) möglich, die Ausweisung eines Kerngebietes in dieser Randlage ist städtebaulich nicht gewünscht, zumal die Steuerung der Sortimente nicht im gewünschten Umfang möglich wäre.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt daher die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet SO1 „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „SB-

Verbrauchermarkt + und im SO2 - gebiet Lebensmittel-Discounter mit Verkaufsflächenobergrenzen.

Die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen sind:

- „SB-Verbrauchermarkt“ max. 1.650 m² Verkaufsfläche
- „Lebensmittel-Discounter“ max. 1.100 m² Verkaufsfläche

Die jeweiligen Kern- und Randsortimente werden differenziert festgesetzt.

Im SB - Verbrauchermarkt sind die Kernsortimente:

- Lebensmittel., Reformwaren
- Getränke, Tabakwaren
- Brot-, Backwaren
- Fleisch-, Wurstwaren
- Drogerie- /Reinigungsartikel
- Kosmetikartikel
- Sanitätswaren
- Blumen-/Zimmerpflanzen

zulässig.

Alle anderen zulässigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente dürfen in Summe ~~400~~ **165 m² bzw. 235 m²** Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Im „Lebensmittel-Discounter“ sind ebenfalls die Kernsortimente:

- Lebensmittel., Reformwaren
- Getränke, Tabakwaren
- Brot-, Backwaren
- Fleisch-, Wurstwaren
- Drogerie- /Reinigungsartikel
- Kosmetikartikel
- Sanitätswaren
- Blumen-/Zimmerpflanzen

zulässig.

Als Randsortiment sind Aktionsartikel (Waren aller Art) mit in Summe 110 m² Verkaufsfläche zulässig.

Hinweis: Zulässig sind 1.500 m² und 1.000 m² reine Verkaufsfläche, die Überschreitungen auf 1650 und 1100 m² resultieren aus Nebenflächen für Windfänge, Einkaufswagenstellboxen und ähnliches.

Die Festsetzungen unterstützen die Entwicklung eines Nahversorgerzentrums in idealer Weise ohne eine Konkurrenzsituation zum zentralen Einkaufsbereich zur Kernstadt von Brilon zu schaffen.

Die erlaubten Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente sind mit ~~400~~ **165** bzw. 110 m² relativ groß ausgewiesen, Gründe hierfür sind die gewollte Stärkung des Standortes als Nahversorgerzentrum und die große Nähe zur Kernstadt Brilons.

Die **Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente** ~~110 m² für den Discounter~~ lassen sich zudem aus der aktuellen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte herleiten, wonach 10% der Verkaufsfläche für Aktionsware als nicht gefährdend für die Kernstadt angesehen werden.

~~Der Verbrauchermarkt ist mit seiner Randlage zur Kernstadt und seiner Funktion als Nahversorgerzentrum nur funktionsfähig wenn die Randsortimente eine Gewichtung in der vorliegenden Form erhalten.~~

Eine Schwächung der Kernstadt wird durch die getroffenen Reglementierungen vermieden.

Das Schalltechnische Gutachten vom 29.04.2011 der Wenker und Gesing GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen unzumutbaren Gefährdungen vom Betrieb der beiden hier beispielhaft geplanten Vorhaben ausgehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten und die aus städtebaulichen Gründen angestrebte Verdichtung zu erreichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 als Höchstwert festgesetzt. Dies ist zukünftig erforderlich, weil der Flächenbedarf u.a. für verkehrliche Anlagen wie Zufahrten, Rangier- und Parkflächen relativ groß sein wird, die Höchstgrenze nach § 17 BauNVO von 0,6 plus 50 % Überschreitung bis maximal 0,8 gem. §19 (4) BauNVO wird damit überschritten, gravierende städtebauliche Auswirkungen sind im Plangebiet dadurch nicht zu erwarten. Die schon erwähnte angestrebte städtebauliche Verdichtung wird dadurch unterstützt. Die bestehenden versiegelten Flächen werden zudem nur geringfügig um ca. 300 m² erhöht.

Da das umgebende städtebauliche Umfeld ebenfalls durch z. B. großflächige Gebäude mit KFZ-Stellplatzanlagen geprägt ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen, sprechen keine städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründe dagegen.

Schutzabstände zum Grundwasser sind einzuhalten, ebenso wird in diesem Zusammenhang auf die Notwendigkeit der Einhaltung der TA Luft und der TA Lärm verwiesen. Entsprechende Nachweise werden im weiteren Genehmigungsverfahren geführt.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für die SO-Gebiete wird als zulässige Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht den Festsetzungen der offenen Bauweise mit der Änderung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein sollen. Damit wird die Möglichkeit gegeben, auch flächenintensive großflächigere Nutzungen zu ermöglichen. Eine unzumutbare zusätzliche Belastung des Ortsbildes wird nicht erfolgen, da im Umfeld mehrere vergleichbare Gebäudekubaturen vorhanden sind.

8.4 Verkehrsflächen/Verkehre

Das Plangebiet wird über den Mühlenweg an das Gemeindestraßennetz angebunden.

Innerhalb des Plangebietes werden die Zufahrten, Park- und Gehflächen sowie sonstige befestigte Flächen in noch zu bestimmender Art befestigt.

Der Mühlenweg wurde in der Vergangenheit baulich ertüchtigt, hervorzuheben ist hier die Gestaltung der Bushaltestelle mit behindertenfreundlichem Hochbord. Bei einer

Verlegung der Haltestelle aufgrund von veränderter Zufahrten wird diese gleichwertig wieder hergestellt.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen und den dadurch bereits vorhandenen Verkehren wird es zu einer lediglich als gering zu bezeichnenden Zunahme der Verkehrszahlen kommen.

8.5 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die direkt südlich angrenzende an den ÖPNV in idealer Weise angebunden. Die Gestaltung der Bushaltestelle wird auch bei einer notwendigen Verlegung beibehalten. Weiterhin soll, wie auch bisher schon praktiziert ein Fahrdienst zu den Märkten stattfinden, Ein- und Ausstieg der Fahrgäste erfolgt in idealer Weise auf dem Gelände.

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Allgemein

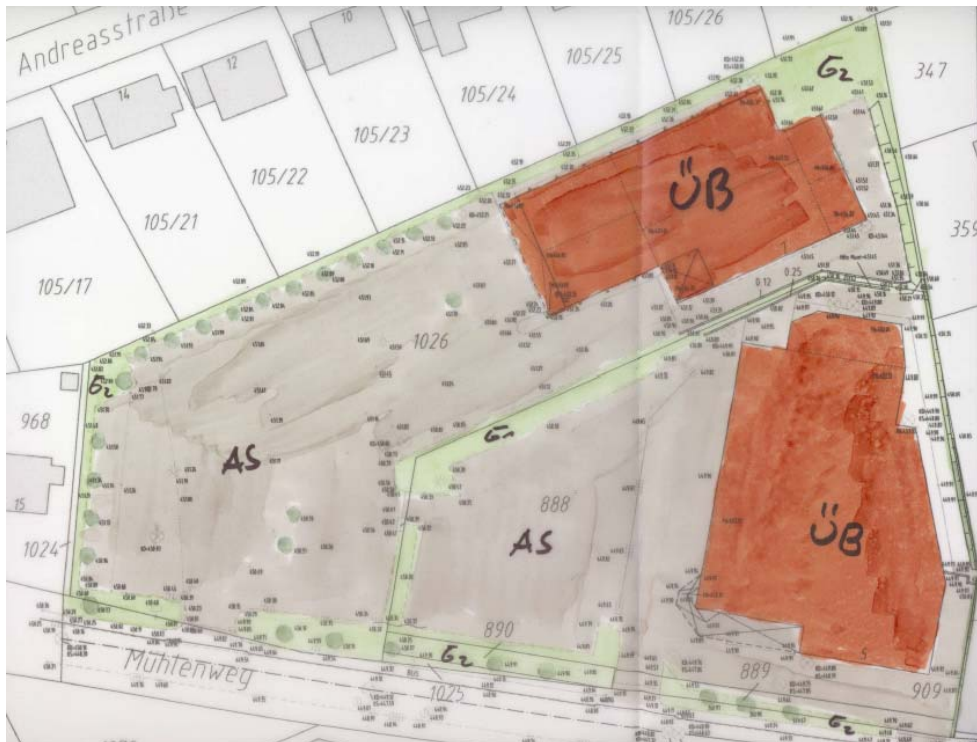
Das Plangebiet des B-Plans ist in seinen wesentlichen Teilen bebaut bzw. versiegelt.

Auf dem Gelände sind zwei Verbrauchermärkte vorhanden, die dazu gehörigen KFZ – Stellplätze sind asphaltiert. An den westlichen nördlichen Rändern sind innerhalb der Parkierungsflächen 19 Laubbäume ohne größere Pflanzbeete vorhanden. 2 Laubbäume sind ohne größere Pflanzbeete in der Parkplatzmitte des Aldimarktes vorhanden. Im mittleren Bereich der Parkflächen sind zur Geländeabfangung und Differenzierung der unterschiedlichen Märkte ein in Ost-West Richtung verlaufender Grünstreifen vorhanden.

An den Rändern des Plangebietes sind Grünstreifen artenarmer Ausprägung in unterschiedlicher Breite vorhanden. Im südlichen Teilabschnitt des östlichen Plangebietrandes ist lediglich eine einreihige Hecke vorhanden.



Skizze Bestandsnutzung o. M.



Zeichenerläuterung

AS	asphaltierte Flächen (in den Einfahrtsbereichen gepflastert)
ÜB	überbaute Flächen
	Bauliche Anlagen
	Einzelbaum
	Hecke

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns von Brilon. Das private Gelände ist öffentlich nicht zugänglich. Durch die tangierende Straße ist das Plangebiet durch Verkehrslärm nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet wurden keine als zwingend erhaltenswert einzustufenden Pflanzenstrukturen angetroffen. Die in den Parkflächen gepflanzten Bäume weisen aufgrund der zu kleinen bzw. nicht vorhandenen Pflanzbeete Wachstumsdefizite auf.

Anzeichen für Schwalbenpopulationen z. B. unter den Dachüberständen konnten nicht festgestellt werden.

Anzeichen wie Kotreste etc., die auf das Verweilen von Fledermäusen hindeuten könnten, wurden ebenfalls nicht angetroffen. Brutmöglichkeiten an oder in den Gebäuden sind nicht vorhanden. Da heißt, es sind keine Einflugmöglichkeiten z. B. in die nicht ausgebauten Dachräume festgestellt worden.

Im Plangebiet sind keine besonders erhaltenen Pflanzenstrukturen vorhanden.

Weitere Beobachtungen

Es wurden keine Hinweise auf andere in oder an Gebäuden brütenden Vogelarten festgestellt.

Boden

Nach Aussage der Bodenkarten (GEOLOGISCHES LANDESAMT NW 1990) sind Plangebiet Pseudogley-Braunerde (S-B34) bestimmend. Ausgangsmaterial der Bodenbildung waren dabei Lößaufwehungen und Solifluktionsbildungen bis zu einer Mächtigkeit von 2 m über Verwitterungsbildungen und dem anstehenden devonischen Kalk- und Tonstein. Bodenart dieses Bodens ist lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm jeweils schwach steiniggrusig. Die Wasserdurchlässigkeit ist gering bis sehr gering, die Sorptionsfähigkeit hingegen hoch.

Das Plangebiet ist zurzeit in wesentlichen Teilen bebaut oder mit Hofflächen etc. versiegelt, so dass der Boden keinen natürlichen oder naturnahen Zustand mehr aufweist.

Altlasten

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises enthält für den Änderungsbereich mehrere Eintragungen. Gem. der Gutachten und Entsorgungspläne wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden der kontaminierte Bereich entfernt und fachgerecht entsorgt. Die Entfernung und Entsorgung der Böden wird gutachterlich begleitet und dokumentiert.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen bestehen gegen die geplante Nutzung keine Einwende.

Siehe hierzu auch die Altlastenerkundung in der Anlage 2

Wasser

Brilon liegt im Bereich eines devonischen Kalksteinsattels, der nach der Karte der Grundwasserlandschaften in NW als Gebiet mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen bewertet ist. Es handelt sich dabei um Kluftwasserleiter mit sehr guter bis guter Gebirgsdurchlässigkeit. Gleichzeitig ist dies ein Gesteinsbereich mit sehr geringer Filterwirkung. Mögliche Verschmutzungen könnten schnell eindringen und sich im Grundwasser ausbreiten, wobei das Gestein nahezu keine Selbstreinigung aufweist. Die Deckschicht im Gebiet besteht natürlicherweise aus lehmigem Schluff bis schluffigem Lehm, im Untergrund auch schluffig-toniger Lehm. Für den Grundwasserschutz ist die geringe Durchlässigkeit und gute Filterwirkung der Deckschicht von Bedeutung, wobei sie gleichzeitig auch, wegen ihrer wasserstauenden Eigenschaften nur eine geringe Grundwasserneubildungsrate zulässt.

Die Überbauungen/Versiegelungen innerhalb des Plangebietes unterbinden in weiten Teilen ein Eindringen von Niederschlagswasser in den Boden. Grundwasser wurde bei der Bodenuntersuchung nicht angetroffen. Eine Versickerung ist aufgrund der vorhandenen Lehme und Tonsteine nicht möglich. Das Regenwasser wird im Trennsystem abgeleitet.

a) Grundwasser

Eine Grundwassergefährdung durch die Altlasten ist wegen der ordnungsgemäßen Beseitigung nicht gegeben.

b) Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Klima/Luft

Das Plangebiet ist mit seinem hohen Anteil an versiegelten bzw. befestigten Flächen und seiner Lage eindeutig dem Siedlungsraum zuzuordnen. Hier wird das Klima geprägt durch reduzierte bodennahe Luftbewegungen sowie höhere Luft- und Bodentrockenheit. Zutretende Winde werden durch die vorhandene Bebauung vor allem oberflächennah z. T. gebremst und verwirbelt. Bedeutsame Barrieren für die Durchlüftung bestehen jedoch nicht.

Die Gehölze im Gebiet sind locker verteilt und weisen nur geringe Flächengröße auf. Lineare Gehölze überschreiten dabei eine Breite von 5 m nicht wesentlich. Für eine relevante Klimaausgleichsfunktion oder für Filter- und Sedimentationsfunktion ist ihre Dimension insgesamt nicht ausreichend.

Lufthygienische Vorbelastungen im Gebiet finden ihren Ursprung im Straßenverkehr sowie in der umgebenden gewerblichen Nutzung und den Wohngebieten, letztere mit vergleichsweise geringerer Relevanz.

Orts- und Landschaftsbild

Das direkte Umfeld ist durch Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnstrukturen in unterschiedlicher Größe und Gestaltung geprägt.

Für die Naherholung bedeutsame Strukturen oder erlebniswirksame Elemente liegen im Plangebiet nicht vor, da insgesamt eine hohe Dichte von unterschiedlichen Verkehrs- bzw. gewerblich genutzten Flächen besteht und öffentliche Grünflächen mit entsprechender Größe und Gestaltung nicht vorkommen.

Mensch

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns von Brilon. Das private Gelände ist öffentlich nicht zugänglich und hat keine besondere Bedeutung.

Kultur- und Sachgüter

Im Planbereich sind keine besonderen Güter vorhanden bzw. bekannt.

Darstellung im Landschaftsplan

Die Kernstadt Brilon liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans (LP) „Briloner Hochfläche“. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich der Stadt Brilon zugeordnet, es wird im LP als überplante Fläche dargestellt. Biotopflächen, welche die Bestimmungen des § 62 LG NW erfüllen und dementsprechend geschützt wären, sind im Plangebiet nicht nachzuweisen. Diese Feststellung trifft auch für die unmittelbar angrenzenden Biotop- und Nutzflächen zu.

Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen

Beachtlich ist die Eingriffsregelung des § 1 a (3) BauGB in Verbindung mit § 13a (3) BauGB und i.V.m. § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz. Diese wird durch diese landschaftspflegerische Stellungnahme behandelt.

Für das Plangebiet werden die nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSCHG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NRW) definierten unterschiedlichen Gefährdungspfade betrachtet und bewertet.

Für das Schutzgut Wasser und Grundwasser sind das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz beachtlich.

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden oder durch das Vorhaben ausstrahlenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

9.2 Auswirkungen der Planung

Mensch

Durch Verdichtung des Plangebietes mit den angestrebten Nutzungen ist eine Zunahme von verkehrlichen Emissionen verbunden. Die Zunahme der Luftschadstoffe wird auf Grund der Vorbelastung durch die vorhandenen Märkte sowie die tangierenden Straßen als nicht erheblich eingestuft. Hinsichtlich der Lärmimmissionen durch zusätzliche Verkehre sowie durch eventuelle Lüftungsanlagen werden die einschlägigen Grenzwerte für Wohngebiete eingehalten.

Im schalltechnischen Gutachten vom 29.04.2011 der Wenker + Gesing GmbH wird festgestellt, dass vom Anlieferungs- und Stellplatzverkehr, den haustechnischen Anlagen sowie der anlagenbezogenen Verkehrszunahme keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte bei den hier beispielhaft geplanten Anlagen ausgehen.

Die vorhandenen Altlasten werden entsprechend den Vorschlägen/Vorgaben der Untersuchungen/orientierende Altlastenerkundung vom 30.06.2010 der PTM Arnsherg beseitigt.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen bestehen gegen die geplante Nutzung keine Einwende.

Pflanzen und Tiere

Durch Baum- und Strauchanpflanzungen wird zumindest die vor Durchführung der Maßnahme vorgefundene Bestandssituation wieder hergestellt. Die innerhalb der Parkflächen geplanten Baumpflanzungen werden mit ausreichend großen Pflanzflächen ($> 10 \text{ m}^2$) versehen.

Boden

Mit der künftigen Planung wird der Boden des Plangebietes fast vollständig dauerhaft versiegelt (Größenordnung ca. 0,9 ha). Dies beinhaltet nach der Eingriffsregel eine Beeinträchtigung. Absolut gesehen wird die Versiegelung um ca. 300 m^2 erhöht.

Wasser

Durch die Verdichtung des Änderungsbereiches mit fast 90 % versiegelter Fläche wird sich der Oberflächenabfluss geringfügig erhöhen.

Klima/Luft

Durch die Bebauung und Versiegelung wird die Klimasituation nicht verbessert. Die vorhandenen Gehölze können größtenteils nicht erhalten werden, eine Begrünung der Frei- und Stellplatzflächen ist aufgrund der räumlichen Enge nur begrenzt möglich und kann unwesentliche lokale Verbesserungen bewirken.

Orts- und Landschaftsbild

Eine wesentliche Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt nicht, da die umgebende Bestandsbebauung im Wesentlichen bereits städtisch geprägt.

Kultur- und Sachgüter

Die südlich anschließende Schützenhalle von 1923 ist ein Baudenkmal. Negative Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes werden die Wirkungsketten durch die speziellen Grenzwerte der Fachgesetze berücksichtigt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung neuer Einzelhandelsgeschäfte folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

- o Die Ansiedlung/Attraktivitätssteigerung des Nahversorgerzentrums kann zur Reduzierung des Verkehrs führen, da Einkäufe nun stärker als bisher fußläufig oder mit dem Fahrrad erledigt werden können.

- o Der zusätzliche Verkehr, ohne diesen genau quantifizieren zu können, durch eine Attraktivitätssteigerung des Nahversorgerzentrums wird nicht zu einer wesentlichen Belastung führen.
- o Die Emissionen durch Lüftungsanlagen sind gem. schalltechnischen Gutachten vom 29.04.2011 der Wenker + Gesing GmbH, Gronau bei den hier beispielhaft geplanten Anlagen nicht als wesentlich einzustufen.

9.3 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung

Erfassungs- und Bewertungsmethodik

Der Umweltzustand wurde anhand örtlicher Inaugenscheinnahme, in Ergänzung durch die Auswertung vorhandenen Datenmaterials ermittelt. Die Bewertungsmethodik greift für die Schutzgüter nach BNatSchG auf gängige Modelle im Rahmen der Eingriffsregelung zurück, die eine nachvollziehbare rechnerische Eingriffsermittlung erlaubt.

Da bis auf nachfolgend genannten Ausnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden, wird auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden umgesetzt und als textliche Festsetzungen in das Planwerk aufgenommen.

Tabelle 1: Flächengrößen B-Plan Bestand

Einzelhandelsfläche		Wertstufe		9.803,00
1	Versiegelbar 0,6		5.888,80 m ²	
2	+ 0,2 Überschreitung		1.960,60 m ²	
3	nicht überbaubar		1.953,60 m ²	
	Tatsächliche Nutzung			9.803,00 m²
4	Versiegelte Fläche		8.519,00 m ²	
5	Hecken/Baumpflanzungen		1.284,00 m ²	
6	Summe			9.803,00 m²

Tabelle 2 Flächengrößen B-Plan Planung

Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel			9.803,00 m ²
1	Versiegelbar 0,9	8.822,70 m ²	
2	nicht überbaubar	980,30 m ²	

Tab. 3: Umweltzustand und zu erwartende Eingriffe

Betroffenes Schutzgut	Flächenanteil (m²)	Wertstufe vor dem Eingriff	Voraussichtliche Beeinträchtigung / Vermeidungsaspekte	Eingriffsbewertung	Ausgleich
Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften <u>Biototypen (siehe Karte Bestandsnutzung)</u> Artenarme Brachfläche	1.284 m²	II (allgemeine - geringe Bedeutung)	Vollständiger Verlust durch Überbauung (Verkehrswege u. Bebauung)	Keine erhebliche Beeinträchtigung	Ausgleich nicht erforderlich
Hausbäume auf dem Gelände		Verzicht auf Wertstufe	Verlust von insg. 25 Einzelbäumen Einzelbäume außerhalb des direkten Baufeldes sind während der Bauphase gem. DIN 18920 und RAS LP 4 vor Beeinträchtigungen zu schützen	Erhebliche Beeinträchtigung	Ausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich

Betroffenes Schutzgut	Flächenanteil (m²)	Wertstufe vor dem Eingriff	Voraussichtliche Beeinträchtigung / Vermeidungsaspekte	Eingriffsbewertung		Ausgleich
Schutzgut Boden Mögliche Neuversiegelung von artenarmen Strauch/Baumhecken gegenüber der Bestandssituation	303,7	2 (allg. Bedeutung)	303,7 Weitgehende Begrenzung der Bodenversiegelung für Nebenanlagen,	Erhebliche Beeinträchtigung		Ausgleich erforderlich 325,40 m² Versiegelung (1:0,5) = 162,70 m²
Schutzgut Wasser - Grundwasser Bereiche geringer Grundwasserneubildungsrate	8.822,70	2 (allgemeine Bedeutung)	8.822,70 m² Versiegelung, Bebauung anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser wird teilweise vor Ort verwertet	3 geringe Bedeutung	EB	Ausgleich nicht erforderlich

Betroffenes Schutzgut	Flächenanteil (m²)	Wertstufe vor dem Eingriff	Voraussichtliche Beeinträchtigung / Vermeidungsaspekte	Eingriffsbewertung		Ausgleich
Schutzgut Klima/Luft Stark versiegelter Bereich	8.822,70	3 (von Bedeutung)	8.822,70 Versiegelung, Bebauung, Umbau von Vegetation	2 (von Bedeutung)	KEB	Ausgleich nicht erforderlich
Schutzgut Landschaftsbild Starke bauliche Nutzung (großräumig) mit Gehölzstrukturen (Hecke und Baumreihen)	8.822,70	3 (von geringer Bedeutung)	8.822,70 Versiegelung, Bebauung, Umbau von Vegetation	3 (geringe Bedeutung)	KEB	Ausgleich nicht erforderlich

Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen:

KEB = Keine erhebliche Beeinträchtigung, **EB** = Erhebliche Beeinträchtigung

Da bis auf die oben genannten Ausnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden, wird auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. §13 a BauGB verzichtet.

9.4 Entwicklungsprognose/Nullvariante

Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel dargestellt. Die gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregel ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Orts- und Landschaftsbild werden teilweise durch geeignete Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. ausgeglichen.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Der bestehende, nicht als besonders wertvoll einzustufende Bestandszustand bleibt erhalten.

9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es werden keine Maßnahmen umgesetzt.

9.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns von Brilon und ist von zahlreichen Infrastruktureinrichtungen umgeben. Das Plangebiet verfügt bereits über eine intensive Einzelhandelsnutzung.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen wird das Nahversorgerzentrum attraktiver für die umliegenden Wohngebiete, die Kombination von Vollversorger und Discounter wird zu einer Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungsstrukturen führen.

Selbst eine Realisierung an anderer Stelle im Stadtgebiet sind die vergleichbaren Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.7 Schutzmaßnahmen an Bäumen

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume, die erhalten werden können, sind auch während der Bauphase zu schützen.

9.8 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Da bis auf nachfolgend genannten Ausnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden, wird auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. §13 a BauGB verzichtet.

Die Bäume, die neu angepflanzt werden, erhalten aufgrund der dann vorhandenen Pflanzbeete wesentlich bessere Wachstums- und Entfaltungsmöglichkeiten.

10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser, Energie sowie Kommunikationsmedien erfolgt durch Ausweitung vorhandener Netze der Versorgungsträger.

Der Brandgrundschutz des Gebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz abgesichert.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser wird in die bestehende RW-Kanalisation abgeleitet. Dies war bisher aufgrund der Altlastenproblematik ohnehin notwendig. Die geringe Versickerungsfähigkeit läßt auch zukünftig eine Regenwasserbehandlung im Sinne des § 51a LWG –Versickerung auf dem Grundstück nicht zu.

Notwendige Anträge werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

11. STÄDTEBAULICHE WERTE

11.1 Flächenbilanz

Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche (m ²)	Anteil (%)
A	Bisherige Nutzung		
A.1	Gemischte Nutzung	9.803,00	100
A.4	Summe	9.803,00	100
B	Geplante Nutzung		
B.1	SO - Gebiet	9.803,00	100
B.6	Summe	9.803,00	100

11.2 Einwohnerzuwächse

Im Plangebiet werden keine Einwohnerzuwächse erfolgen.

12. KOSTEN

Die Erschließung des Plangebietes wird von den Grundstückseigentümern übernommen. Bodenordnende Maßnahmen werden im Rahmen des Verfahrens privatrechtlich geregelt.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen und für die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben übernommen und über Gebührensatzung abgerechnet.

13. Gestaltungsvorgaben

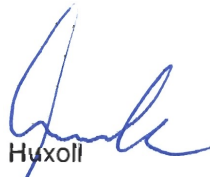
Die gestalterischen Festsetzungen regeln die Material- und Farbgestaltung der Fassaden- und Dachflächen der Gebäude. Durch die Festsetzungen soll das gute Einfügen der neuen Baukörper in das Ortsbild des Zentrums gesteuert und gewährleistet werden.

14. VERFAHRENSVERMERK

Der Bebauungsplan wurde durch den Rat der Stadt Brilon beschlossen.

Brilon, den 22. September 2011

Der Bürgermeister
In Vertretung



Huxoll
1. Beigeordneter