

Stadt Brilon



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

3. Änderung gem. § 13 a BauGB



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

Verfahrensschritt:

Exemplar zum

Satzungsbeschluss

vom 10.05.2012



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass | 3 |
| 2 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 3 | Übergeordnete Vorgaben..... | 5 |
| 3.1 | Darstellung in der Landes-/Regionalplanung..... | 5 |
| 3.2 | Flächennutzungsplanung..... | 6 |
| 4 | Festsetzungen / Planinhalte im Änderungsbereich..... | 6 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 4.2 | Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 4.3 | Sonstige Änderungen | 8 |
| 4.4 | Erschließung | 8 |
| 4.5 | Versorgung | 8 |
| 5 | Sonstiges | 8 |
| 5.1 | Denkmal- und Bodendenkmalpflege..... | 8 |
| 5.2 | Altlasten | 9 |
| 5.3 | Immissionsschutz..... | 9 |
| 5.4 | Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln | 9 |
| 6 | Umweltbericht/Umweltbelange..... | 9 |
| 7 | Monitoring | 10 |



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 durch die Schaffung von stadtverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten und Nutzungsänderungen.

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 bisher als Sonderbaufläche festgesetzte Fachmarkt für Bodenbeläge, Tapeten und Farben auf der Nordseite der Keffelker Straße. Westlich davon befindet sich derzeit ein Zweiradgeschäft, das insbesondere Fahrräder und diverses Zubehör anbietet.

Aufgrund betrieblicher Umstrukturierungen ist nun beabsichtigt, den Fachmarkt für Bodenbeläge, Tapeten und Farben mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm zu verkleinern und in ca. der Hälfte der Verkaufsfläche einen Getränkemarkt einzurichten.

Damit werden dann in dem Gebäude zwei unterschiedliche Sortimente angeboten. Die Verkaufsfläche sinkt dadurch je Sortiment auf weit unter 800 qm, so dass eine Darstellung/Festsetzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbindung „Fachmarkt für Bodenbeläge, Tapeten und Farben“ aufgegeben werden kann und für die Zulassung eines Getränkemarktes auch notwendig ist.

Das Planungserfordernis entsteht durch die beabsichtigte Reduzierung der Verkaufsfläche für Bodenbeläge, Tapeten und Farben und die damit verbundene Öffnung des Planes für weitere Sortimente, die keinen Bezug zu den Sortimenten des Sondergebietes haben. Ein Getränkemarkt oder eine andere Nutzung wäre aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes nicht zulässig. Da dadurch die sortimentspezifische Verkaufsfläche auf dem Flurstück 961 unter 800 qm sinkt, kann der Bereich –wie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen- als Mischgebiet festgesetzt werden.



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 110 „Papestr./Keffelker Str.“ (gem. § 13a BauGB) Stadt Brilon

Diese beabsichtigte Änderung macht es darüber hinaus notwendig, dass die bisherige Einschränkung der Nutzung des vorhandenen und neuen Mischgebietes, dass „Einzelhandelsbetriebe je Betrieb nur eine Verkaufsfläche von 50 qm für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (...) nutzen dürfen“, aufgegeben wird.

Die Stadt Brilon ist sich bewusst, dass mit der Festsetzung einer zusätzlichen Mischbaufläche und der Aufhebung der bisherigen Einschränkung der Verkaufsfläche von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im vorhandenen und geplanten Mischgebiet diese Nutzungen und Sortimente grundsätzlich im Plangebiet zulässig sein werden.

In Anbetracht der Nähe zu bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist dieses aber städtebaulich akzeptabel.

Konkrete Aussagen zur Verträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen außershalb der eigentlichen Versorgungszentrums bestehen zwar in Form eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Der Rat hat bisher jedoch den Beschluss dieses Konzeptes mit großer Mehrheit abgelehnt.

Es ist daher bisheriger politischer Wille der Stadt Brilon, an diesem Standort auch zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu ermöglichen. Darüber hinaus fehlt angesichts der gewollten allgemeinen Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den unmittelbar angrenzenden, überwiegend unbeplanten Bereichen die städtebauliche Begründung für eine Begrenzung auf 50 qm für diese Sortimente im Plangebiet.

Zusätzlich wird die bisher durch die Baugrenzen definierte überbaubare Fläche geringfügig erweitert, um ggf. notwendige Um- und Anbaumaßnahmen realisieren zu können.

Des Weiteren wird mit dieser Planänderung die Aufgabe der bisherigen Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes auf dem Flurstück 1002 einhergehen (im B-Plan mit „A“ gekennzeichnet). Da diese Festsetzung bei den voran gegangenen Grundstücksteilungen und -verkäufen weder privat- noch öffentlichrechtlich gesichert worden ist, hat diese Festsetzung ihre Funktion verloren. Eine Umsetzung der Festsetzung könnte nur auf freiwilliger Basis durch die Eigentümer erfolgen.

Mit dieser Planänderung wird dem berechtigten Interesse eines Eigentümers auf flexiblere Nutzung seines Grundstücks stattgegeben und im neuen und alten Mischgebiet die städtebaulich nicht (mehr) haltbare Beschränkung auf max. 50 qm zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente aufgehoben.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des seit dem 09.11.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 110 „Papestraße / Keffelker Straße“ mit Ausnahme des Flurstücks 1003. Hier bleibt es bei der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Zweiräder und Outdoorartikel.

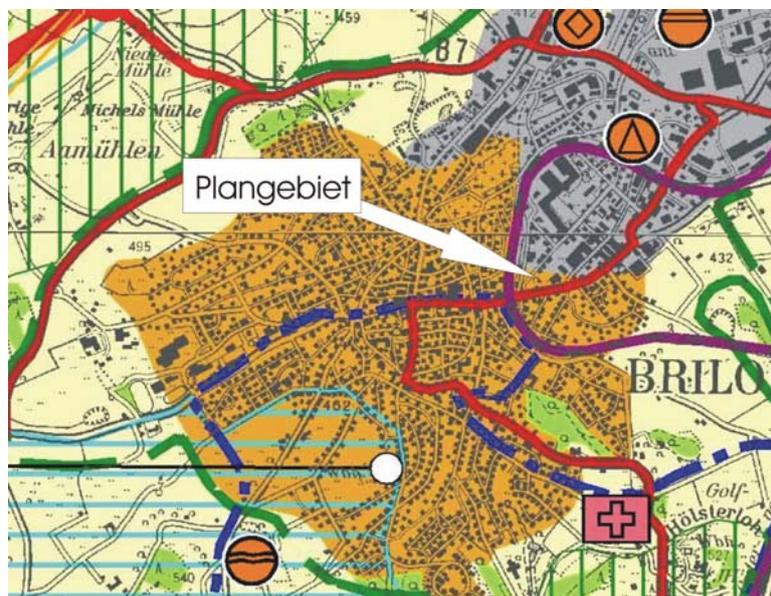
Der Änderungsbereich umfasst daher die Flurstücke 864, 865, 866, 867, 584, 304/107, 614, 513, 1001, 1002, 1004 961, 586, 587, 261/114, 588, 936, 887, 960 und 961 der Flur 62, Gemarkung Brilon.



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.



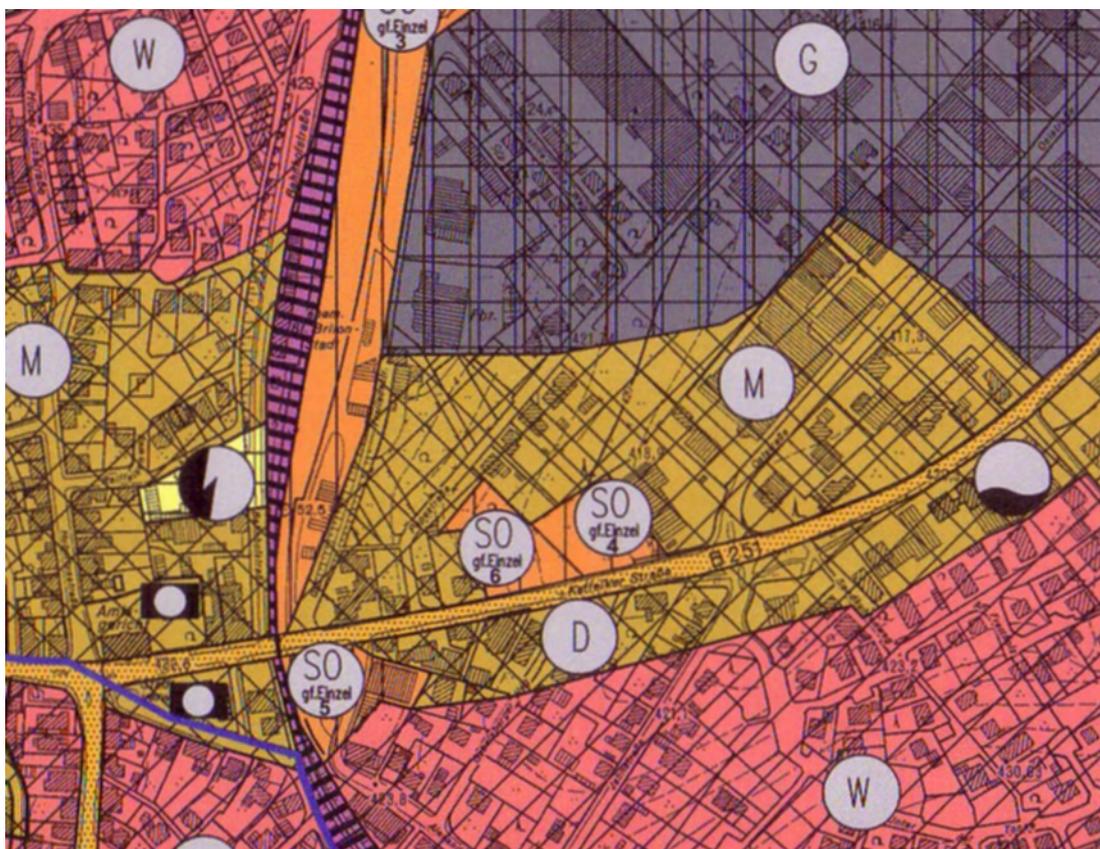
Auszug aus dem Regionalplan



3.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche und als Sonderbaufläche dargestellt. Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst, da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch diese Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt wird.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW liegt mit Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vomvor.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP

4 Festsetzungen / Planinhalte im Änderungsbereich

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden bis auf einen kleinen Bereich nördlich des außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Fahrradfachmarktes komplett als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 110 „Papestr./Keffelker Str.“ (gem. § 13a BauGB) Stadt Brilon

Der bisher als Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzte Fachmarkt für Bodenbeläge, Tapeten und Farben wird ebenfalls als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt und erhält so die gleichen Festsetzungen wie die übrigen Mischbauflächen.

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

Unzulässig bleiben weiterhin:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Vergnügungsstätten im Sinne 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.

Die bisherige Einschränkung, dass 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 sind, wird aufgegeben, da diese wegen der Nähe zu bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Gebiet zulässig sein sollen.

Negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum können aber trotzdem weitestgehend ausgeschlossen werden.

Bei der Zulässigkeit von Wohnungen ist weiterhin 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.

4.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die bisherige durch die Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 961 orientierte sich weitgehend am Bestand. Um durch die geplante Umnutzung ggf. erforderliche Um- und Anbaumaßnahmen im geringen Umfang zu ermöglichen, erfolgt eine geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Fläche durch „Begradigung“ der Baugrenzen zur Keffelker Straße und im rückwärtigen Bereich.



4.3 Sonstige Änderungen

Mit dieser Planänderung geht auch die Aufgabe der bisherigen Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes auf dem Flurstück 1002 einher (im B-Plan mit „A“ gekennzeichnet). Hier werden privatrechtliche Vereinbarungen die Festsetzung einer Grunddienstbarkeit unnötig machen.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

4.4 Erschließung

Die Erschließung kann weiterhin über die Keffelker Straße und die Papestraße im Norden erfolgen. Dieses gilt auch für die Anlieferung von Waren, die dann über entsprechende Zugewegungen und Anlieferzonen auf den Privatgrundstücken erfolgt.

4.5 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 LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Telefax 02761/9375-20; E-Mail: [archaeologie-olpe\(at\)lwl.org](mailto:archaeologie-olpe(at)lwl.org)) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zu-



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 110 „Papestr./Keffelker Str.“ (gem. § 13a BauGB) Stadt Brilon

stand 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.

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 (UVP) nicht erforderlich.

Für diese Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB von einem Umweltbericht abgesehen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren an sich wirkt sich selbst bei der Erstbebauung bisher unbebauter Grundstücke auf den Rechtsbereich des Artenschutzes nur marginal aus, da die Grundstücke sowohl mit als auch ohne Planänderung bebaubar sind.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG weiterhin zu beachten.



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 110 „Papestr./Keffelker Str.“ (gem. § 13a BauGB) Stadt Brilon

Aufgrund der bisherigen Nutzung der unbebauten Grundstücke ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten jedoch nicht zu vermuten.

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.

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

im Januar 2012

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

Brilon, den 10. Mai 2012

Dipl.-Ing. Markus Caspari


Schrewe