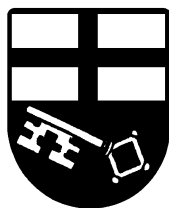
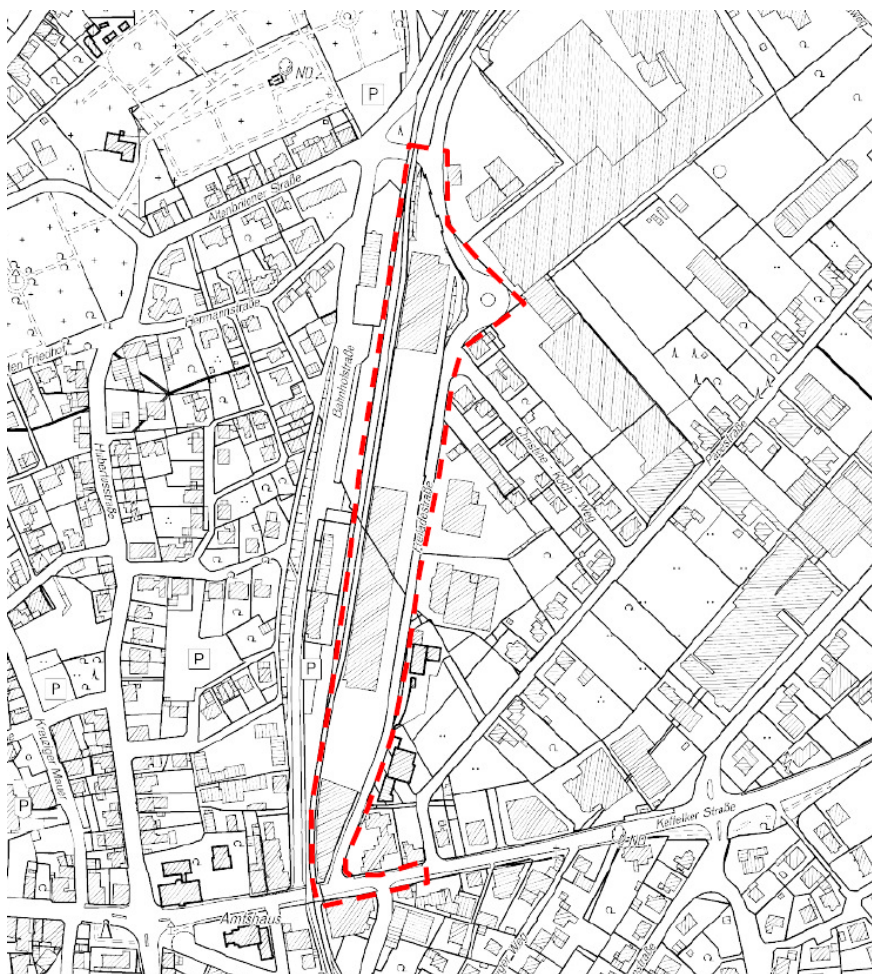


Begründung



Stadt Brilon 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 118 “Bahnhofsumfeld“

Satzungsfassung



Übersichtskarte ohne Maßstab

----- Plangebietsgrenze

Inhalt

1	ÜBERBLICK	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	VORGABEN DER BAULEITPLANUNG	3
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG	5
5	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	7
6	BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT, GEWÄSSERSCHUTZ	7
7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	8
8	SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN	8
9	ALTLASTEN	8
10	IMMISSIONSSCHUTZ	8
11	BODENORDNUNG	8

1 Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt und 16 Ortslagen verteilen. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11. 05. 1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen und liegt in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Struktur. Die Stadt Brilon ist seit dem 07. 07. 2007 Kneipp-Kurort.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 200 Meter östlich der Briloner Innenstadt und umfasst im Wesentlichen das Einkaufszentrum „Arkaden“ und die erschließende Freiladestraße. Der Geltungsbereich liegt zwischen den Bahngleisen im Westen und der östlichen Bebauung der Freiladestraße.

Die Änderung bezieht sich auf das gesamte Plangebiet.

3 Vorgaben der Bauleitplanung

Der Gebietsentwicklungsplan GEP für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund-Ost, Räumlicher Geltungsbereich Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich im südlichen Teilabschnitt ASB allgemeinen Siedlungsbereich und für den nördlichen Teil GIB Gewerbe- und Industriebereich dar. Eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes war wegen des kleinräumigen Gebietes nicht erforderlich.

Diese Darstellung wird im in Aufstellung befindlichen Regionalplan so beibehalten.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wurde die Fläche in 2007 als Sonstiges Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „SB-Verbrauchermarkt – Lebensmittel-Discounter – Einkaufszentrum“ ausgewiesen. Zulässig sind Verbrauchermärkte mit max. 2800 qm Verkaufsfläche (VK), Lebensmittel-Discounter mit max. 900 qm VK sowie ein Einkaufszentrum mit max. 3000 qm VK.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde parallel zum FNP erstellt und ist seit dem 31. 01. 2007 rechtskräftig. Ende 2007 wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet, jedoch nicht weiter fortgeführt.

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Der B-Plan setzt ein Sonstiges Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „SB-Verbrauchermarkt – Lebensmittel-Discounter – Einkaufszentrum“ fest.

Die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen sind:

- „SB-Verbrauchermärkte“ max. 2.800 m² Verkaufsfläche
- „Einkaufszentrum“ max. 3.000 m² Verkaufsfläche
- „Lebensmittel-Discounter“ max. 900 m² Verkaufsfläche

Die jeweiligen Kern- und Randsortimente sind differenziert festgesetzt.

So dürfen im „SB-Verbrauchermarkt“ die Kernsortimente Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung) und Getränke die Verkaufsfläche von 2.800 m² und die Sortimente Wasch-, Putz-,

Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika die Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschreiten.

Alle anderen zulässigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente dürfen in Summe 500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Der „Lebensmittel-Discounter“ ist mit dem Kernsortiment Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung) und Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika sowie nichtelektrische Haushaltswaren zulässig.

Die Randsortimente (Aktionsartikel) werden auf 60 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Das „Einkaufszentrum“ erhält eine Begrenzung der Summe aller Verkaufsflächen von 3.000 m². Zusätzlich werden die einzelnen Sortimente bzw. Sortimentsgruppen entsprechend der Konzeption von großen Läden (Fachmarktcharakter über 500 m² Verkaufsfläche) und kleinteiligen Shops (unter 500 m² Verkaufsfläche) festgelegt. Für die kleinteiligen Shops ist eine weitere Summenobergrenze von 1.000 m² Verkaufsfläche festgelegt.

Zulässig sind die Sortimente:

- Bekleidung (auch Sportbekleidung) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m².
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltsgeräte mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m²
- Spiel-, Sportwaren (ohne Bekleidung) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m²
- Wasch-, Putz-, Reinigungs-, Körperpflegemittel, Parfümerieartikel und Kosmetik mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1000 m²
- Schuhe (auch Sportschuhe) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 400 m²
- Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von höchstens 300 m²
- Bücher mit einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m²
- Geschenkartikel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m²
- Schreibwaren mit einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m²
- Backwaren (Backshop) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
- Obst, Gemüse (Saftbar) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
- Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
- Modeschmuck mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
- Süßwaren mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
- Zeitschriften, Tabakwaren mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m²
- Zulässig sind Reisebüro, Friseur, Schuh-, Schlüsseldienst, Eiscafé, Café / Bistro, Espresso-Bar mit einer jeweiligen Nutzfläche von höchstens 150 m².

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert.

Es wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit sind die Höchstwerte des § 17 BauNVO überschritten.

Das gesamte Plangebiet war bereits vor der Planaufstellung zum größten Teil (über 90%) versiegelt und genutzt. Die Überschreitung stellt somit keinen wesentlichen Eingriff dar. Die Überschreitung der GRZ von 0,8 ist aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, um auf dem extrem schmalen (unter 40 m) und langgestreckten Grundstück ein für die Nutzungen notwendiges und städtebaulich wirksames Gebäudevolumen zu erzielen.

Zusätzlich ist es erforderlich, die notwendige Anzahl der Stellplätze unterzubringen. Eine großflächige Entsiegelung des Gebietes ist nicht möglich, da die Fläche Altlasten behaftet ist und zur Sicherung eine Versiegelung gewünscht wird.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,6 entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO für die zweigeschossige Bebauung.

Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise. Wegen der üblicherweise zu erwartenden Großstrukturen von Gewerbebetrieben des großflächigen Einzelhandels sind jedoch Einzelhäuser auch über 50 m Länge zulässig.

Straßenverkehrsflächen

Die Freiladestraße mit dem Kreisverkehrsplatz im Norden ist bis an die privaten Grundstücke als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Vorhaben wurden Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst, die durch eine externe Kompensationsfläche / -maßnahme ausgeglichen werden. Diese externe Ausgleichsfläche / -maßnahme befindet sich in der Gemarkung Altenbüren, Flur 1, Flurstück 10. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche von ca. 8.500 qm einer Waldfläche in einer Gesamtgröße von ca. 37.000 qm, die mit nicht standortgemäßen Nadelholzbeständen bewachsen ist. Entlang des Bachlaufes am Rundweg in westlicher Richtung innerhalb der Forstabteilungen 729-731 sollen die nicht standortgemäßen Nadelholzbestände in jüngere Laubwälder umgewandelt werden. Die Gesamtmaßnahme setzt sich zusammen aus dem Freistellen des Bachlaufes von Fichten auf einer Fläche von 800 m Länge und 40 m Breite = 32.000 qm (ohne den Teilbereich mit dem vorhandenen Teich) und dem Einbeziehen der Fichten-Abtriebsfläche Forstabteilung 729 b 1 mit ca. 5.000 qm. Die hier entstandene Freifläche soll mit Rot-Erle Heister bestockt werden. Es ergibt sich ein Aufwertungspotential von 2 Biotopwertpunkten pro qm.

4 Ziele und Zwecke der Planänderung

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB.

Von der dargelegten Änderung sind weder die grundsätzliche Art noch das Maß der baulichen Nutzung betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht tangiert. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen der Festsetzungen nicht berührt werden, ist der § 13 BauGB anwendbar, der eine Planänderung im vereinfachten Verfahren ermöglicht. Die Voraussetzungen des § 13 (1) Nr. 1. und 2. BauGB (keine Vorbereitung oder Begründung von UVP-pflichtigen Vorhaben / keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten) liegen ebenfalls vor. Im Änderungsverfahren sollen folgende Punkte geändert werden:

Aufhebung der Beschränkung von Betrieben unter 500 qm Verkaufsfläche

Der Stadt Brilon liegt ein Antrag für den Ausbau einer Einzelhandelsfläche im Gebäude Mitte der "Briloner Arkaden" mit einer VK von 260 qm vor.

Nach Eröffnung der "Briloner Arkaden" im Oktober 2008 beträgt die Summe der genehmigten Fachhandelsgeschäfte unter 500 qm VK derzeit ca. 1.650 qm. Damit wird die vorgegebene Begrenzung für die kleinflächigen Shops von 1.000 qm VK bereits durch den Bestand deutlich überschritten. Dies resultiert u. a. aus der Tatsache, dass zugelassene Läden aus den Sortimentsgruppen Drogeriebedarf, Schuhe und Mode/Bekleidung die 500 qm-Grenze zum Teil nur geringfügig unterschritten haben, obwohl sie zunächst größer angedacht waren.

Einer Genehmigung des Antrags steht die o. g. Festsetzung bzgl. der Begrenzung der

kleinen Ladenlokale entgegen. Aufgrund der bereits erheblichen Überschreitungen kann einer weitergehenden Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zugestimmt werden.

Aus Sicht der Stadt Brilon erscheint es jedoch fraglich, ob diese Festsetzung unter den gegebenen Umständen überhaupt noch vollziehbar ist. Ferner ist zu beachten, dass nach Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Brilon Betriebe an der den Arkaden gegenüberliegenden Seite der Freiladestraße nach § 34 BauGB ohne Verkaufsflächen- oder Sortimentsbegrenzung zulässig sind, sofern sie das Erfordernis des "Einfügens" erfüllen. Da der Schutz für die Innenstadt insofern nicht mehr gegeben ist, mangelt es an einem hinreichenden städtebaulichen Grund für die Begrenzung des kleinflächigen Angebotes im Bereich der Arkaden.

Ausweisung von Teilstücken der Straßenverkehrsfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Im Nordosten des Plangebietes ist im Zuge des Straßenbaus der Freiladestraße auch der dort befindliche Kreisverkehrsplatz endausgebaut worden. Im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich befinden sich Teilflächen mit Größen von ca. 220 qm, 90 qm sowie 50 qm, die für den Straßenausbau nicht benötigt wurden. Diese Flächen stellen sich in der Örtlichkeit teils als Rasenfläche und teils als versiegelte Flächen dar. Die Flächen werden von den angrenzenden Besitzern bereits teilweise mitgenutzt. In der Örtlichkeit ist eine klare Abgrenzung zwischen den Restflächen und den angrenzenden privaten Grundstücken nicht erkennbar, sie gehen ineinander über. Ein Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks hat bereits den Antrag auf Erwerb einer Teilfläche gestellt. Um einen Verkauf zu ermöglichen, sollen die Teilflächen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen umgeplant werden.

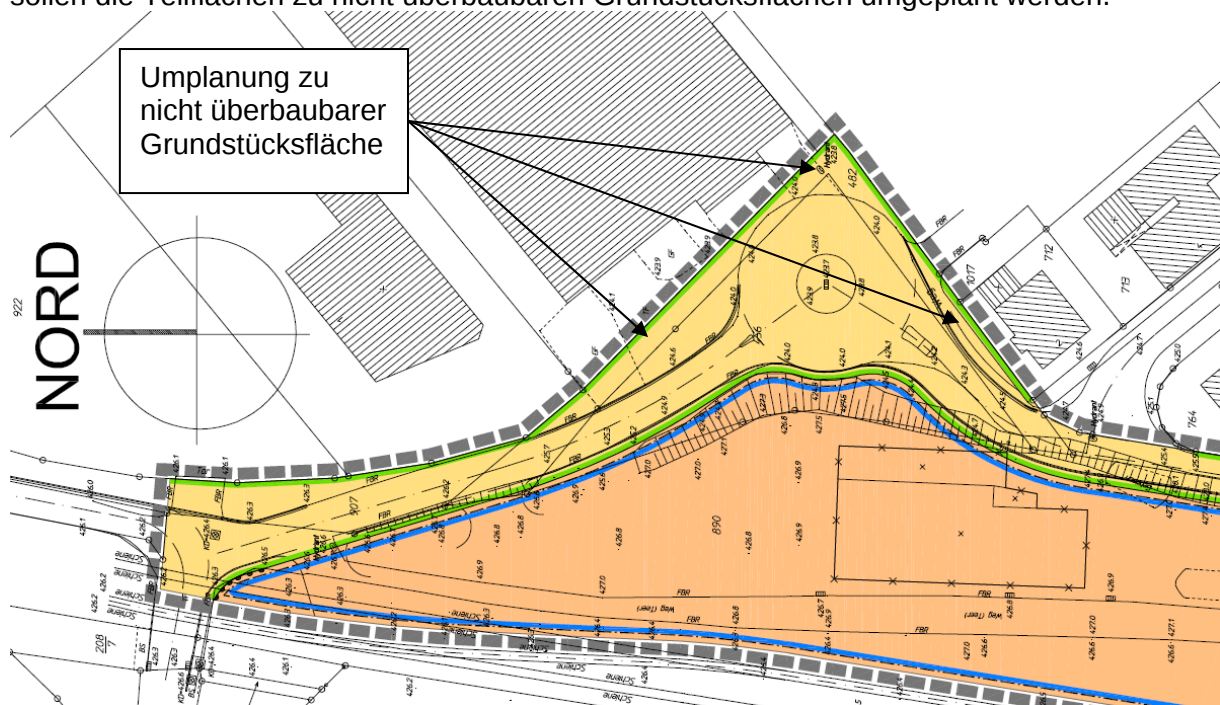


Abb 1: Zurzeit rechtskräftige Festsetzung

In der Regel ist für eine Änderung der Art der Nutzung ein förmliches Änderungsverfahren notwendig. Aufgrund der geringen Größe und der Tatsache, dass sich das Erscheinungsbild in der Örtlichkeit voraussichtlich nicht ändert, erscheint die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gerechtfertigt.

Änderung der zugeordneten Ausgleichsflächen

Der Rat der Stadt Brilon hat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 118 und die zugeordneten Ausgleichsflächen am 16. 11. 2006 gefasst. In der Nacht vom 18. zum 19. 01. 2007 hat das Orkantief „Kyrill“ große Waldflächen verwüstet. Die in der Gemarkung Altenbüren, Flur 1, Flurstück 10 „Bereich Bachlauf am Rundweg“ gelegene externe Kompensationsfläche ist bei dem Sturm unbeschädigt geblieben. Ziel der Stadt ist es, zunächst geschädigte Flächen, die mit nicht standortgerechten Nadelgehölzen bestockt waren, in standortheimischen Laubwald umzuwandeln. Der ökologische Ausgleich soll daher nun in der Gemarkung Brilon, Flur 46, Flurstück 207 (teilw.), „Oberes Gimmental“, durchgeführt werden. Die Änderung von ökologischen Ausgleichsflächen erfordert in der Regel eine Änderung des Umweltberichtes. Da es sich hierbei um zwei vergleichbare Maßnahmen mit identischen Veränderungen der tatsächlichen Gegebenheiten handelt, kann aus Sicht der Stadt auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden (vgl. Anlage).

Die restlichen Festsetzungen des Planes bleiben unverändert.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung, Ver- und Entsorgung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon Nr. 118 „Bahnhofsumfeld“.

6 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, Gewässerschutz

6.1 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Die bisher vorgesehene ökologische Ausgleichsmaßnahme (siehe Punkt 4) soll gegen eine andere Fläche getauscht werden. Durch die Änderungen innerhalb des Planes ergibt sich kein geänderter Ausgleichsbedarf.

6.2 FFH-Richtlinie, Naturschutzgebiete

FFH-Schutzgebiete sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Das nächste FFH-Schutzgebiet liegt ca. 1000 m östlich im Bereich Ammertentbühl. Es gehört zum Schutzgebiet DE 4617-303, Kalkkuppen um Brilon. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist nicht erkennbar. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht notwendig.

Die neue ökologische Ausgleichsfläche grenzt an das im Landschaftsplan „Hoppecketal“ ausgewiesene Naturschutzgebiet 2.1.10 „Gimmental“. Die neue Ausgleichsmaßnahme ist bereits mit der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises im Zuge der Ermittlung der Potentialflächen für das Ökokonto abgestimmt worden. Von daher kann davon ausgegangen werden, dass das NSG nicht negativ beeinträchtigt wird.

6.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nach den Vorgaben des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 in der zur Zeit gültigen Fassung i.V.m. 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.

6.4 Artenschutz

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Aspekte. Bei der Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme werden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

6.5 Umweltbericht

Durch die Änderung des Planes ergeben sich keine Aspekte, die die Erarbeitung eines Umweltberichts begründen könnten.

7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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).

8 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 -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02931/822520) zu verständigen.

9 Altlasten

Durch die Änderung des B-Planes ergeben sich keine Eingriffe in den Boden. Die im B-Plan bereits aufgenommenen Hinweise behalten ihre Gültigkeit.

10 Immissionsschutz

Die Änderungen im Plan sind für den Immissionsschutz nicht von Bedeutung.

11 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

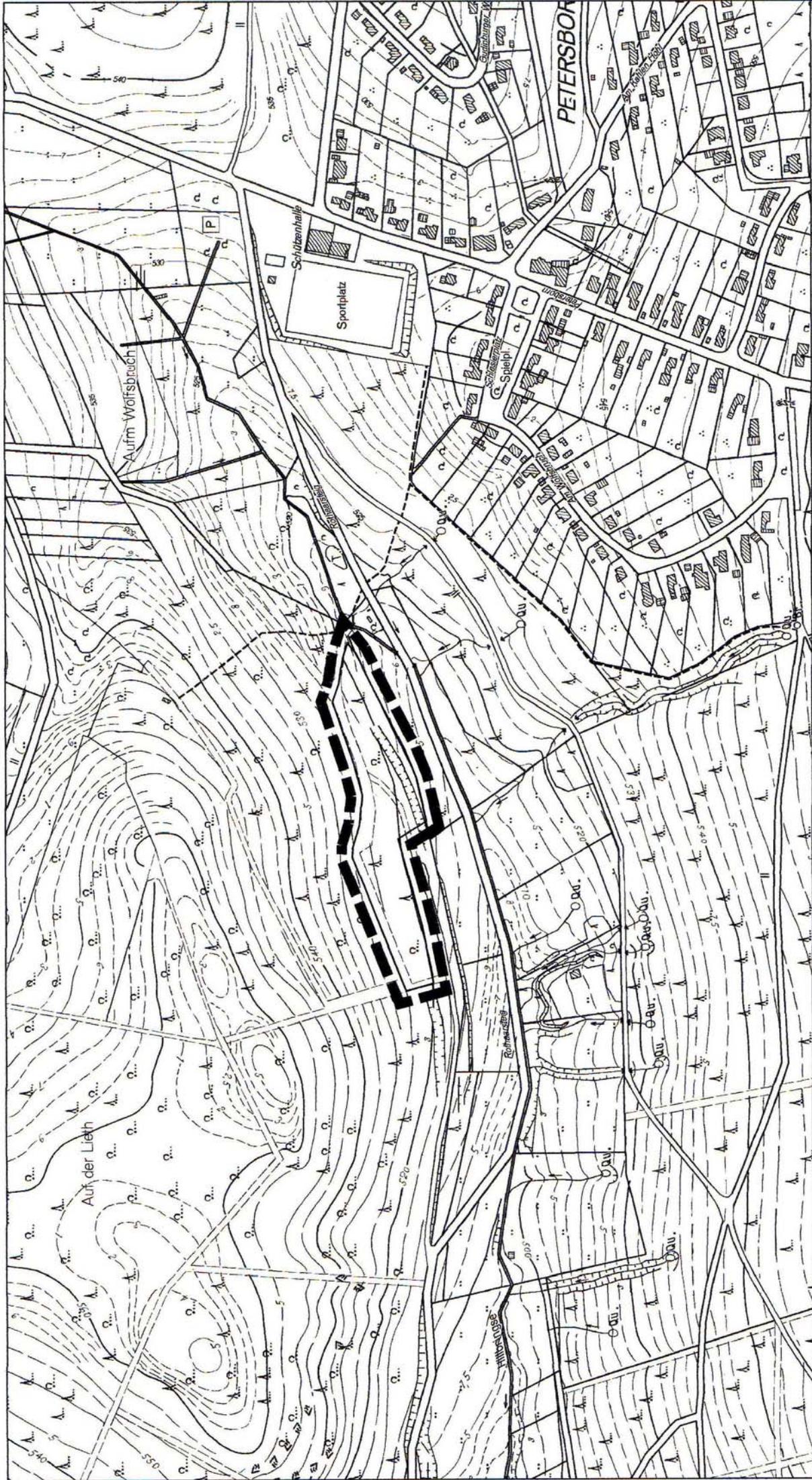
Aufgestellt:

Brilon, den 14. Dezember 2011

Der Bürgermeister

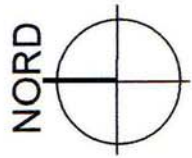


Schrewe



**Anlage: Beschreibung der externen Kompensationsfläche zu der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Brilon-Stadt Nr.118 "Bahnhofsumfeld":**

Gemarkung Brilon, Flur 46, Flurstück 207 teilw. - Stadtforstflächen im Bereich "oberes Gimmental": "Waldumbau von sturmgeschädigten, nicht standortgemäßen Nadelwald in standortheimischen Laubwald in der Forstabteilung 225 B 1 (Größe insgesamt: ca. 17.900 m², ca. 1,79 ha)"
Zuordnung der Gesamtfläche von **1,79 ha mit 17.900 Ökopunkten** (durchschnittliche Aufwertung pro m² = 1)
der Forstabteilung 225 B 1.



Maßstab 1 : 5.000

Ökoko-Kennung / ID.Nr.: BR. 2.01.054