

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel - Änderung einer „G“-Fläche in eine „SO“-Fläche für großflächigen Einzelhandel - mit einer bestandsorientierten Verkaufsfläche - in der Kernstadt Brakel -

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Brakel hat für einen Bereich im Südwesten der Kernstadt entlang der Industriestraße und der Warburger Straße 1975 den Bebauungsplan Nr. 5 „Industriegebiet“ aufgestellt.

Dieser setzt für den Bereich der 5. Änderung als besondere Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) mit der Spezifikation „Einkaufszentren“ fest. Außer dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ 0,8; BMZ 9,0 und Höhe der baulichen Anlage max. 12 m) gibt es keinerlei Beschränkungen für das Sondergebiet.

Die Stadt Brakel wurde in der jüngeren Vergangenheit mit einer Vielzahl von Ansiedlungsanfragen zu Einzelhandelsvorhaben, insbesondere an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet, konfrontiert. Die Schwierigkeit bei den an die Stadt herangetragenen Einzelhandelsvorhaben liegt dabei zumeist in der sortimentspezifischen Zusammensetzung.

Der Rat der Stadt Brakel hat daraufhin im Mai 2008 zur Steuerung des Einzelhandels und zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gesamtstadt Brakel beschlossen. Als übergeordnetes Leitbild definiert das Einzelhandelskonzept die Stärkung der Innenstadt sowie die Gewährleistung der wohnungsnahen Grundversorgung.

Die Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Stadtentwicklung ist durch den Ausbau einer auch langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem Fokus auf dem zentralen Versorgungsbe- reich und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen zu erreichen.

Insgesamt ist die Brakeler Innenstadt mit ihren drei Teilbereichen (Brakeler Hauptge- schäftszentrum, historisch gewachsener Stadtkern, Ergänzungsbereich Warburger Straße) als zentraler Versorgungsbereich festzuhalten, der zukünftig als Vorranggebiet für zentrenrelevanten Einzelhandel fungiert.

Um bestehende und künftige, insbesondere großflächige Einzelhandelsvorhaben an die der Versorgungsfunktion entsprechenden Standorte zu lenken und somit gegebenen- falls negative Auswirkungen auf die vorhandenen Zentrenstrukturen in der Innenstadt zu vermeiden, sieht die städtebauliche Konzeption vor, die Regelungen des LEPro als Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bauleitplanung in der Stadt Brakel zu beachten und umzusetzen und das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkon- zept zur Steuerung des Einzelhandels in Brakel bauleitplanerisch zu realisieren.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 - nur für den Bereich des Einkaufszentrums gleichzusetzen mit dem Geltungsbereich dieser Flächennut- zungsplanänderung - liegt im Südwesten der Kernstadt von Brakel. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Warburger Straße und südöstlich der Industriestraße.

Innerhalb des Plangebiets gibt es einen Verbrauchermarkt (Real) mit einer Verkaufs- fläche (VK) von ca. 5.600 m², einen Schuhladen, eine Tankstelle und einen Imbiss

sowie darüber hinaus zum o.g. Bebauungsplan gehörig ein Möbelfachgeschäft (Möbelkreis), einen Sonderpostenmarkt mit Aquaristik-Center, einen Laden für Tiefkühlkost, die dazugehörigen Stellplätze und ein unbebautes Grundstück westlich des Verbrauchermarktes.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich ein Baumarkt, zwei Baustoffhändler, ein Möbelfachgeschäft, diverse Gewerbebetriebe und kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Kfz-Gutachter, Bäckerei mit Bistro, Getränkemarkt, Busunternehmen, Handy-Shop, Autozubehör, Raiffeisen-Markt, inhabergeführter Elektroladen, Kfz-Handel, Bastelbedarf) und einige Betriebsleiterwohnungen. Insgesamt ist das Umfeld gewerblich geprägt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden nun ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt) und zwei Gewerbegebiete festgesetzt. Die Änderungen beziehen sich in erster Linie auf Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben. Umweltrelevante Änderungen sind hierdurch nicht betroffen.

Der Flächennutzungsplan ist aus seinem Ursprung heraus dieser bereits lange bestehenden Nutzung (nur Verbrauchermarkt) anzupassen und dient der Vorbereitung der genannten Bebauungsplanänderung.

Durch die Änderung eines Flächennutzungsplanes werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Im vorliegenden Fall sind die Eingriffe bereits aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes zulässig und zum größten Teil auch schon erfolgt. Somit erübrigen sich Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes führt zu keinerlei Auswirkungen auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter.

Insgesamt sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im sog. Parallelverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die ehemals dargestellte „G“-Fläche ist in eine „SO“-Fläche für großflächigen Einzelhandel - mit einer bestandsorientierten Verkaufsfläche - zu ändern.

Verfahren und vorgebrachte Stellungnahmen, Abwägung

Die sog. (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 17.11.2008 statt (keine Anwesenden).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange (Oktober/ November 2008)/ Offenlegung (Januar/ Februar 2009) zum Plan(vor)entwurf ergab sich folgende planungstechnisch und -rechtlich weiterführende Stellungnahme (Abwägungsergebnis in Klammern):

(Wehrbereichsverwaltung West) Lage des Plangebietes unter einem Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems in ca. 609m Höhe, aufgrund dessen mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen sei, erkenne daher

keine Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr an (offensichtlich keine Konsequenzen für die Planung und deren Umsetzung durch den militärischen Flugbetrieb).

Beurteilung der Umweltbelange, Schutzgüter

Da der Geltungsbereich nahezu vollständig anthropogen beeinflusst ist (Vorbelastung mit der vollständigen Versiegelung und der gewerblichen und industriellen Nutzung) und durch die Ausrichtung der vorliegenden Planänderung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft zu erwarten bzw. diese keinen weitergehenden Umweltauswirkungen ausgesetzt. Kultur- und sonstige Sachgüter sind hier nicht bekannt; insgesamt verändert sich der Umweltzustand des Plangebietes bei Realisierung der Planung nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergibt sich gleichfalls keine Veränderung des Umweltzustandes. Die Schutzgüter unterliegen keiner Veränderung und keiner Beeinträchtigung.

Mithin waren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht zu diskutieren.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Diese kommen nicht in Betracht, da es sich hier um die vorbereitende Bauleitplanung zu einer Bebauungsplanänderung handelt, die lediglich planungsrechtlich und städtebaulich unausweichliche Regelungen zum Bestand (überwiegend einzelhandelsbezogen) trifft.