



Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel - Rücknahme gewerblicher Bauflächen und stattdessen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft in der Kernstadt Brakel

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die von der 50. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche liegt im Südwesten der Kernstadt Brakel, südlich der Bahnlinie und östlich der Warburger Straße zwischen dem Radweg im Süden und dem Wirtschaftsweg „Märschweg“ und dessen Verlängerung in westliche Richtung als Grasweg im Norden und ist bisher noch nicht von einer Änderung des Flächennutzungsplans betroffen gewesen.

Das Pangebiet der 50. Änderung des Flächennutzungsplans stellt sich momentan als Grünland (teilweise gehölzbestanden bzw. als Pferdekoppel genutzt) dar. Hinzu kommen die Flächen der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wohngebäude, Stallungen und Nebengebäuden.

Die Stadt Brakel hat von 1988 bis 1998 den Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbe- und Industriegebiet Königsfeld Ost“ in der Kernstadt erarbeitet. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt im Süden der Kernstadt, südlich der Bahntrasse und östlich der Warburger Straße. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen die Straßen Am Güterbahnhof, Am Königsfeld, ein Wirtschaftsweg (Unteres Königsfeld), der von der Straße Am Königsfeld nach Süden abzweigt, ein asphaltierter Weg, der von der Warburger Straße nach Osten abzweigt, und zusätzlich noch der Radweg R 2 Altenbeken-Godelheim.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Industrie- und Gewerbegebiete (GI und GE) als besondere Art der baulichen Nutzung, Erschließungsstraßen, Regenrückhaltebecken, Flächen für die Landwirtschaft und für Ausgleichsmaßnahmen fest.

Zusätzlich hat der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dem Bebauungsplan liegt dabei ein Erschließungssystem zugrunde, welches zur Erschließung der Baugebiete im nördlichen Bereich die Straße Am Güterbahnhof vorsieht. Für den mittleren und östlichen Bereich ist als Erschließung im Wesentlichen die Straße Am Königsfeld mit einer Verlängerung in südlicher Richtung, auf dem heutigen Wirtschaftsweg (Unteres Königsfeld), geplant gewesen. Für die südlichen Baugebiete sah der Bebauungsplan eine weitere Verlängerung der Erschließungsstraße in westliche Richtung mit einem Wendehammer in Höhe der ehemaligen Tennishalle und von dort eine Verbindung zur Warburger Straße vor. Der Radweg R 2 Altenbeken-Godelheim ist im Süden des Geltungsbereichs ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In den Jahren 2006 bis 2008 ist der Bebauungsplan in einer ersten Änderung überarbeitet worden. Dabei ging es um die Änderung von Erschließungsstraßen im Bereich des Wirtschaftsweges (Unteres Königsfeld) in der Verlängerung der Straße Am Königsfeld.

Von 2009 bis 2010 ist die 2. Änderung des Bebauungsplans erarbeitet worden. Hierbei sind das Einzelhandelskonzept der Stadt Brakel umgesetzt und Neuregelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 getroffen worden.

2013 bis 2015 ist eine 3. Änderung des Bebauungsplans erarbeitet worden. Die mit der ersten Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Änderung der Erschließungsstraßen konnte aufgrund von Grunderwerbsproblemen nicht umgesetzt werden. Es sollten die tatsächlich hergestellten Erschließungsanlagen planungsrechtlich abgesichert und an den tatsächlichen und eigentumsmäßig gesicherten Bestand angepasst werden.

In diesem Zusammenhang sollten nicht mehr benötigte Gewerbeflächen, die seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 vor 20 Jahren nicht in Anspruch genommen worden sind, zurückgenommen werden. Es bestand kein Bedarf mehr in dem Umfang für ein Industriegebiet in seiner jetzigen planungsrechtlichen Form. Die gewerbliche Entwicklung wurde vorrangig im Gewerbegebiet West/Riesel gesehen. Somit sollte im Gewerbegebiet Königsfeld Ost eine steuernde Rücknahme nicht mehr erforderlicher Siedlungsflächen erfolgen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist in einem Normenkontrollverfahren vom Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster im September 2017 für unwirksam erklärt worden. Im Wesentlichen hält die Stadt Brakel an den Zielsetzungen, die seinerzeit mit der 3. Änderung des Bebauungsplans verfolgt worden sind (planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Erschließungsstraßen und Rücknahme nicht mehr benötigter Gewerbeflächen), fest.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6-neu mit gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 6, 1. Änderung und Nr. 6, 2. Änderung in der Kernstadt Brakel erforderlich.

Vorgesehen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen, neben Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) als besondere Art der baulichen Nutzung noch Flächen für die Landwirtschaft, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (hier Regenrückhaltebecken), eine private Grünfläche und die entsprechenden Verkehrsflächen festzusetzen. Für eine Teilfläche im Osten ist lediglich die Aufhebung der bisherigen Planung – ohne neue Überplanung bzw. Festsetzungen – vorgesehen.

Die im Bebauungsplan vorgesehen Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete bzw. für Flächen für die Landwirtschaft oder Ausgleichsflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als gewerbliche Bauflächen oder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die nicht mehr benötigten Gewerbeflächen südlich des Entsorgungsunternehmens mit Recyclinghof, die seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 vor 20 Jahren nicht in Anspruch genommen worden sind und die auch nicht für eine Betriebserweiterung erforderlich sind, sollen zurückgenommen und stattdessen Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Für diese Flächen stellt der Flächennutzungsplan noch gewerbliche Baufläche dar. Ebenso wird die östlich angrenzende landwirtschaftliche Hoffläche noch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit gibt es für diese Flächen zwischen Flächennutzungsplan und dem geplanten Bebauungsplan 6 -neu unterschiedliche Planungen.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB entwickelt werden kann, ist für die o.g. Rücknahmeflächen die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zukünftig sollen diese Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Ebenso soll für die landwirtschaftliche Hoffläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Fläche für die Landwirtschaft statt einer gewerblichen Baufläche dargestellt werden.

Verfahren und vorgebrachte Stellungnahmen, Abwägung

Sämtliche Beteiligungsschritte (Öffentlichkeit und Behörden) sind ordnungsgemäß ausgewertet worden, auch hat die Offenlegung der Planentwürfe im sog. Parallelverfahren anschließend 2020/2021 stattgefunden und ist 2022 abschließend durch die politischen Gremien behandelt worden. Es ergaben sich im Ergebnis keine planungstechnisch und -rechtlich weiterführenden Stellungnahmen. Diese sind durchweg von im Plangebiet ansässigen oder durch das Plangebiet tangierten Personen oder Betrieben eingegangen (Stellungnehmende Partei - Stichpunktartige Inhalte):

Betriebsinhaber Holzhandlung/ Spedition - Rücknahme südlicher Gewerbeflächen, Erweiterungsbelange ansässiger Gewerbebetriebe/ Betriebserweiterung, Immissionschutzansprüche

Familienangehöriger des Entsorgungsbetriebs - Erweiterungsbelange ansässiger Gewerbebetriebe, Immissionsschutzansprüche

Faupel Rechtsanwälte für ihre Mandantschaft (Gesellschaften und Personen des Entsorgungsbetriebs) - Immissionsschutzansprüche

Betriebsinhaber Holzhandlung/ Spedition - Rücknahme südlicher Gewerbeflächen, Immissionsschutzansprüche

Gesellschaft des Entsorgungsbetriebs - Immissionsschutzansprüche, Verkehrsflächen Wendehammer, Erschließung des Flurstücks 25

Entsorgungsbetrieb - Erweiterungsbelange ansässiger Gewerbebetriebe, Immissionschutzansprüche, Verkehrsflächen Wendehammer, Umweltbericht (Zauneidechsenvorkommen).

Beurteilung der Umweltbelange, Schutzgüter

Für diese Flächennutzungsplanänderung ist nach § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich eine Umweltprüfung des Planwerks mit der Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brakel dient dabei der bauleitplanerischen Neuordnung und Rücknahme von gewerblichen Bauflächen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung führt die 50. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Brakel für keines der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter zu direkten erheblichen Beeinträchtigungen, vielmehr werden durch die Vermeidung gewerblicher Nutzung positive Effekte gesehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brakel um die Aufhebung einer Teilfläche für gewerbliche Nutzung in künftige landwirtschaftliche Nutzung handelt, ist eine Alternative nicht ersichtlich und nicht erforderlich.