

# Beschlussvorlage

Nr. 0573/2020-2025



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
<b>Rat</b>	<b>08.12.2022</b>	<b>Entscheidung</b>

öffentlich

Berichtersteller: Stefan Heilemann,  
Fraktionsvors. d. Ratsfraktion Liste Zukunft

## **Antrag der Fraktion Liste Zukunft zum Grundstück „Warburger Str. 38“ (REAL)**

**a) Veränderungssperre für den dortigen Bereich**

**b) Auftrag zur Planung einer neuen rechtssicheren  
Bauleitplanung für diesen Bereich**

### **Sachverhalt:**

Der bisherige Sachstand ist folgender:

Der Standort des REAL-Marktes ist grundsätzlich planungsrechtlich anders zu behandeln als die umliegenden Standorte, da für ihn ein spezieller Bebauungsplan gilt (Nr. 5 - 5. Änderung „Oberes Königsfeld“ in der Kernstadt Brakel). Der REAL-Standort hebt sich also planungsrechtlich vom „Rest“ ab, da dieses Einkaufszentrum sortimentstechnisch seinerzeit (2009) gesichert werden musste, was durch den angegebenen B-Plan erfolgt ist. Hiermit ist der REAL-Markt aktuell auf seinen (bereits zentrenrelevanten) Bestand festgesetzt.

Im Rahmen angestrebter Sortimentsveränderungen durch den Betreiber neben einer Weiterführung des eigentlichen REAL-Marktes ist festgestellt worden, dass der gültige Bebauungsplan hinsichtlich seiner sortimentsbezogenen Festsetzungen an einem möglicherweise durchgreifenden Mangel leidet (Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben keine Festsetzung der Zweckbestimmung). Es würde bei genehmigungstechnisch relevanten Veränderungen demnach voraussichtlich der ursprüngliche B-Plan Nr. 5 von 1975 greifen, der keine sortimentspezifischen Festsetzungen beinhaltet. Grundsätzliche Sortimentsänderungen wären dann auf Grundlage des alten Planungsrechts zulässig. Mit dieser Vorgehensweise wäre es möglich, für den REAL-Standort angemessene und gute Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten und letztendlich zu verwirklichen. Würde man diese planungsrechtlichen Spielräume über das Zurückfallen auf den Urplan von 1975 nicht ausnutzen, könnte eine avisierte Erweiterung des REAL-Marktes nicht zum Tragen kommen.

Eine theoretisch mögliche Änderung der Bauleitplanung hin zu deutlich veränderten/ vergrößerten (innenstadtrelevanten) Sortimenten ist aufgrund der Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung - da dieser Standort landesplanerisch als nicht-integriert anzusehen ist und im „GIB“ (Ge-

werbe- und Industrieansiedlungsbereich) liegt - derzeit gar nicht möglich. Der Landesentwicklungsplan (LEP) sieht für GIB-Standorte wie diesen keine Einzelhandelsentwicklung vor, es sei denn, diese ist bestandsorientiert wie bisher bauleitplanerisch geregelt. Der REAL muss also grundsätzlich weiterhin auf seinen Bestand festgeschrieben werden (s.o.).

Eine (theoretisch) zukünftige Planungsbestrebungen absichernde Veränderungssperre nach Baugesetzbuch müsste dabei der Sicherung bereits konkreter städtebaulicher Ziele dienen, die in eine Bauleitplanung einfließen sollen. Sie darf keinesfalls eine Verhinderungs-Planung „absichern“ wollen. Sie liefere allerdings ins Leere, da weitergehende, insbesondere strukturverändernde Zielvorstellungen bzgl. innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an diesem Standort nicht über die Bauleitplanung geregelt werden können, denn die Ziele der Raumordnung (LEP Ziel 6-5) und das Einzelhandelskonzept der Stadt Brakel stehen entgegen.

Für eine veränderte Planungssituation wird darüber hinaus aus folgenden Gründen kein Erfordernis gesehen:

Bei der angedachten Veränderung des REAL-Standortes hinsichtlich innenstadtrelevanter Sortimente (bspw. größeres Textilwarensortiment) steht nach bisheriger Auffassung der Verwaltung eine strukturelle Beeinträchtigung der Innenstadt (als zentraler Versorgungsbereich) nicht zu befürchten; dies ist bisheriger grundsätzlicher Konsens von Politik und Verwaltung. Es handelt sich beim REAL-Markt um einen althergebrachten, eigenständigen Standort, der mit der Innenstadt kaum in Konkurrenz steht, sondern dieser vielmehr gewisse zusätzliche Frequenzen bringen kann; dies schließt gewisse Sortimentsverlagerungen ein.

Erläuterungen zur Sachlage sind auch in der Ratssitzung am 08.09.2022 erfolgt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den vorliegenden Antrag zum Beschluss einer dahingehenden Veränderungssperre für den Bereich „Grundstück Warburger Str. 38“/ Auftrag zur neuen rechtssicheren Bauleitplanung abzulehnen, da dieser ins Leere läuft; es existiert keine abzusichernde Planung und könnte auch nicht in grundsätzlich veränderter Form zum bestehenden Bebauungsplan aufgestellt werden (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung).

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat lehnt den vorliegenden Antrag zum Beschluss einer dahingehenden Veränderungssperre für den Bereich „Grundstück Warburger Str. 38“/ Auftrag zur neuen rechtssicheren Bauleitplanung aus den vorgenannten Gründen ab.

Brakel, 30.11.2022/FB 3/Bohnenberg  
Der Bürgermeister

Hermann Temme