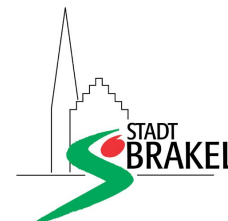


Beschlussvorlage

Nr. 0750/2020-2025



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	14.11.2023	Vorberatung
Rat	14.11.2023	Entscheidung

öffentlich	Berichterstatter: FB 3, Ines Koßmann
-------------------	--------------------------------------

Antrag der Fraktion Liste Zukunft: "Bebauungsplan im Bereich der Warburger Str. 38"

Sachverhalt:

Der Sachverhalt ist bereits mehrfach in den politischen Gremien der Stadt Brakel ausführlich erörtert worden mit dem letzten Ergebnis aus der Ratssitzung vom 08.12.2022 (Beschlussvorlage Nr.0573/2020-2025/ Auszug aus der Niederschrift siehe Anlage), dass der damalige Antrag der Liste Zukunft zum Grundstück Warburger Straße 38 (REAL-Markt) auf Veränderungssperre für diesen Bereich abgelehnt worden ist; auch eine Auftragserteilung zur Planung einer neuen rechtssicheren Bauleitplanung und der Antrag (aus der Sitzung) auf Heilung des Bebauungsplans sind abgelehnt worden.

In der letzten Ratssitzung am 26.10.2023 ist der jetzige (erneuerte) Antrag der Fraktion Liste Zukunft Anlass zur weiteren Diskussion und ein Grund gewesen, diesen Tagesordnungspunkt noch einmal ausführlicher in einer gesonderten Sitzung (Bauausschuss vor einer optionalen Ratssitzung) zur Sache zu beraten. In der eingangs erwähnten Ratssitzung ist eingeräumt worden, dass grundsätzlich Auswirkungen der beabsichtigten Nutzungsänderung auf betreffende Sortimente bestehen, mithin ein Zusammenhang zwischen ehem. REAL-Standort und Innenstadt.

Im Rahmen der Diskussion des Antrags der Liste Zukunft hat sich folgendes Informationsmaterial ergeben bzw. sind bestimmte Einwendungen aufgeworfen und zur Verfügung gestellt worden:

- Die Sachverhaltsdarstellung aus der Vorlage zur letzten Ratssitzung ist durch die Fraktion Liste Zukunft in diversen E-Mails hinterfragt und mit einer juristischen Einschätzung der BAUMEISTER Rechtsanwälte, Münster, unterfüttert worden, die eine Diskussion der sog. Normverwerfungskompetenz des Kreises Höxter sowie die Veranlassung der Stadt Brakel, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, thematisiert und zum Ergebnis kommt, dass ein Verstoß der Nutzungsänderung gegen verbindliche Ziele der Raumordnung vorliegt und sich die Pflicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans bereits daraus ergibt, dass eine Zulassung der Betriebe erhebliche Auswirkungen auf den Einzelhandel hätte. Die Nichtanwendung des Einzelhandelskonzepts würde darüber

hinaus ggf. zu dessen Untauglichkeit (für die Zukunft) führen, da durch solche Durchbrechungen die Steuerungswirkung gänzlich verloren gehen könnte. Die Stadt Brakel könne und müsse zur Umsetzung der Ziele der Raumordnung daher einen Bebauungsplan aufstellen, sofern der bestehende Bebauungsplan unwirksam sein sollte. Anmerkung: Zum einen wird dieser Sachverhalt zum laufenden Baugenehmigungsverfahren durch den Kreis Höxter geprüft. Zum anderen liegt ein in diesem Zusammenhang durch den Bauherrn beauftragtes Rechtsgutachten zur Vorbereitung seines Bauantrags vor, welches seine Nutzungsänderungs-Bestrebungen stützt.

- Eine abschließende zusammenfassende Darstellung der Fraktion Liste Zukunft beinhaltet Beschlussvorschläge [Aufhebung des vermeintlich fehlerbehafteten B-Plans Nr. 5 - 5. Änderung, Beschluss einer 6. Änderung dieses B-Plans (müsste die 7. sein, da es Nr. 6 schon gibt, Anm. d. Red.), Beschluss einer Veränderungssperre] und einen Entwurf einer Veränderungssperre (Satzung), allerdings nur mit einem Geltungsbereich, nicht aber konkreten städtebaulichen Zielen.
- Einwendungen des Einzelhandelsverbandes OWL an den Kreis Höxter, da Entscheidungen gegen bestehende Bebauungspläne und Einzelhandelskonzepte getroffen werden sollen (könnten), mit Antwort des Kreises Höxter, dass als Ergebnis im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werde, ob ein mögliches Vorhaben dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brakel entspricht, zu berücksichtigen sei, dass entsprechend den Abwägungsgrundsätzen im Baugesetzbuch (BauGB) in Bezug auf ein beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine strikte Bindung an die Ergebnisse nicht bestehe und es abschließend nicht Aufgabe des Kreises Höxter als Baugenehmigungsbehörde sei zu prüfen, wie ein bestimmtes Vorhaben verhindert werden könne sowie darüber hinaus der Kreis Höxter eine Genehmigung zu erteilen habe, wenn ein Anspruch darauf bestehe.
- Die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen appelliert an die Stadt Brakel, Maßnahmen zu ergreifen, um das Nutzungsänderungsvorhaben zu stoppen und mit einer evtl. Veränderungssperre Zeit zu gewinnen, über anderweitige Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie nachzudenken, um den innerstädtischen Handel zu schützen.
- Die Stellungnahme des Werberings Brakel sieht zudem innerstädtische Sortimente (Bekleidung, Schuhe) als betroffen/ gefährdet an.

Quintessenz war bislang, wie in der damaligen Vorlage (Dezember 2022) dargestellt, an der Planungs- und Rechtssituation festzuhalten, um für den (ehem.) REAL-Standort die geplante Umstrukturierung unter Hinzunahme bestimmter Sortimente (Fachmarktzentrum) zu ermöglichen. Ziel sollte es aus Sicht der Verwaltung immer noch sein, diesen Standort als einen aus der weiteren Vergangenheit entwickelten und strukturell besonderen anzusehen, der nunmehr gestärkt werden soll. Welche Art Einzelhandel sich an dieser Stelle entwickeln wird, ist planerisch und politisch grundsätzlich nicht beeinflussbar. Das Einzelhandelskonzept incl. Brakeler Sortimentsliste mit seinen Ausflüssen in diverse Bebauungspläne bleibt davon unberührt.

Der bestehende, fehlerbehaftete Bebauungsplan für diesen Bereich sollte später durch ein reguläres Planverfahren aufgehoben werden.

Ein Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre hingegen ist nur mit Konkretisierung und städtebaulicher Zielsetzung möglich, da dieses Konstrukt ansonsten eine sog. (rechtswidrige) Verhinderungsplanung darstellen würde. Es ist herauszustellen, dass dann der Standort, insbesondere aufgrund des bekanntgewordenen Insolvenzverfahrens von „Mein Real“, in seinen Entwicklungsmöglichkeiten blockiert werden könnte und keine Perspektive mehr zur Erhaltung der damit verbundenen Arbeitsplätze bestehen würden.

Grundsätzlich bestünden nunmehr folgende Optionen:

- 1. Aufstellungsbeschluss für eine geänderte Bauleitplanung**, die bereits hinreichend bestimmt sein muss (Ziele des Bebauungsplans); mit anschließender **Veränderungssperre**, um diese konkretisierte (künftige) Bauleitplanung (Bebauungsplan) abzusichern.
- 2. kein Aufstellungsbeschluss, keine Veränderungssperre:** Nutzungsänderungsvorhaben (derzeit im Bauantragsverfahren, Prüfung durch Kreis Höxter), bei der das ggf. genehmigungsfähiges Vorhaben durch den Kreis Höxter, als zuständige Baugenehmigungsbehörde und die Bezirksregierung Detmold beurteilt wird.

Der Erlass der Veränderungssperre muss durch entsprechende städtebauliche Gründe gerechtfertigt werden. Weißt er dies nicht auf und stellt lediglich eine Verhinderungsplanung dar, eröffnet dem Eigentümer/ Bauherrn die Möglichkeit gegen eine derartige Veränderungssperre erfolgreich zu klagen.

Entsprechend der vorangegangenen Ausführungen, wird von Seiten der Verwaltung der Antrag der Fraktion Liste Zukunft als zu ungenau betrachtet, da diesem keine konkretisierte planerische Konzeption zu Grunde liegt.

Ein Vertreter des Immobilieneigentümers wird an dieser Sitzung teilnehmen und zum Projekt berichten. Auch der Kreis Höxter, Herr Engel, wird teilnehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss lehnt den vorliegenden Antrag der Fraktion Liste Zukunft zum „Bebauungsplan im Bereich der Warburger Str. 38“ auf Grund der unzureichenden Konkretisierung zu den Planungszielen ab.

Anlagen:

- Antrag Liste Zukunft zum „Bebauungsplan im Bereich der Warburger Str. 38“ mit ergänzten, nachgelieferten Beschlussvorschlägen
- Auszug aus der Niederschrift: Ratssitzung am 08.12.2022

Brakel, 06.11.2023/Abt .FB 3/Koßmann
Der Bürgermeister

