

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 6 - 2. Änderung „Königsfeld Ost“ in der Kernstadt Brakel

Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im Süden der Kernstadt Brakel, südlich der Bahntrasse und östlich der „Warburger Straße“. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen die Straßen „Am Güterbahnhof“ und „Am Königsfeld“ und der Radweg R 2.

Innerhalb des Plangebiets liegen neben Industrie- und Gewerbebetrieben auch einzelne Betriebe des Einzelhandels (Naturkostladen, Gärtnerei, Handy-Shop, Autozubehörladen). Westlich des Plangebiets liegt der Bereich des „Fachmarktstandorts ´Warburger Straße`“. Dort gibt es neben Gewerbe- und Industriebetrieben einige Einzelhandelsvorhaben (Raiffeisenmarkt, Baumärkte, Baustoffhandel, inhabergeführter Elektroladen, Kfz-Handel, Getränkemarkt, Bäckerei, Geschäft für Bastelbedarf, Verbrauchermarkt, Schuhladen, Möbelfachgeschäfte, Sonderpostenmarkt, Laden für Tiefkühlkost), eine Tankstelle und einen Imbiss. Dieser Bereich ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 5 mit seinen sechs Änderungen abgedeckt. In der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplans sind die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts bereits durch textliche Festsetzungen zum Einzelhandel umgesetzt worden.

Insgesamt ist das Plangebiet gewerblich geprägt, während das nähere Umfeld im Westen mehr durch den Einzelhandel geprägt ist.

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 sortimentsspezifischen Zusammensetzung.

Momentan befindet sich im Brakeler Stadtgebiet ein nicht unerhebliches Angebot zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten, wie z.B. das Nahrungs- und Genussmittelanangebot am Fachmarktstandort an der Warburger Straße. Um bestehende und künftige, insbesondere großflächige Einzelhandelsvorhaben an die der Versorgungsfunktion entsprechenden Standorte zu lenken und somit ggf. negative Auswirkungen auf die vorhandenen Zentrenstrukturen in der Innenstadt zu vermeiden, sieht die städtebauliche Konzeption vor, die geänderten 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 Zentrenkonzept zur Steuerung des Einzelhandels in Brakel bauleitplanerisch zu realisieren.

Die bestehenden Festsetzungen in diesem Bereich laufen den geänderten landesplanerischen Zielsetzungen und den Zielen der Stadt Brakel, die sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Brakel ergeben, zuwider.

Geplant ist nun, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6, 2. Änderung die bestehenden Festsetzungen zum Einzelhandel zu streichen und für das gesamte Plangebiet neu zu fassen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept, dass es sich hier um einen sogenannten Tabubereich handelt. Im Tabubereich ist der Einzelhandel - mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs und bestehender Betriebe - gänzlich auszuschließen.

Es werden im Bebauungsplan nur Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen geändert. An den tatsächlichen Nutzungen und der vorhandenen gewerbli-

chen Gebietscharakteristik ändert sich im Grundsatz hinsichtlich möglicher erheblichen Umwelteinwirkungen nichts.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.

Insgesamt führt die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans 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.

Der Flächennutzungsplan war nicht anzupassen.

Verfahren und vorgebrachte Stellungnahmen, Abwägung

Die sog. (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 02.03.2010 statt (keine Anregungen/ Stellungnahmen).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange (Januar/ Februar 2010)/ Offenlegung (April/ Mai 2010) zum Plan(vor)entwurf ergaben sich folgende planungstechnisch und -rechtlich weiterführende Stellungnahmen (Abwägungsergebnis in Klammern):

(Stadt Höxter) zum nicht zentrenrelevanten Sortiment „Campingartikel und Zubehör“ als Bestandteil der geplanten Erweiterungsregelung für bestehende Einzelhandelsbetriebe, Sortiment für die Stadt Höxter gemäß Entwurf ihres Einzelhandelskonzeptes jedoch zentrenrelevant, daher Anregung, dieses Sortiment aus der geplanten Erweiterungsregelung für bestehende Einzelhandelsbetriebe auszuklammern, um eine Konkurrenzsituation/ Schwächung der Leistungsfähigkeit der Innenstadt Höxters zu vermeiden (Sortiment im Plangebiet nicht vertreten, wird sich aufgrund der Festschreibung des Gebietes als Tabubereich für Einzelhandel auch nicht dort ansiedeln können, Nennung des Sortimentes „Campingartikel und Zubehör“ im Rahmen der geplanten Erweiterungsregelung für bestehende Einzelhandelsbetriebe dennoch, um die Schlüssigkeit des Plankonzeptes zu wahren);

- Ausdehnung des sog. Handwerkerprivilegs auf alle Sortimente einschl. zentrenrelevanter auf bis zu 800 qm Verkaufsfläche je Betrieb könne - speziell wenn mehrere branchengleiche Betriebe dieses Vorrecht in Anspruch nähmen - erhebliche Auswirkungen auf die nahegelegenen Innenstädte oder auch interkommunale Auswirkungen haben, weshalb die Stadt Höxter in diesem Zusammenhang eine Obergrenze bei einer Verkaufsfläche von 100 qm pro Betrieb ziehe, daher Anregung, die vorgesehene Obergrenze für Verkaufsflächen nach dem „Handwerkerprivileg“ deutlich zu reduzieren oder das Privileg auf nicht-zentrenrelevante Sortimente zu beschränken (Kommentar zur BauNVO sowie Rechtsprechung definieren eine erforderliche deutliche Unterordnung von unmittelbar an Betrieben gebundenen Verkaufsflächen nach dem „Handwerkerprivileg“ hinreichend, Umsetzung und Kontrolle obliegt den Baugenehmigungsbehörden, denen hierzu ein gewisser (enger) Ermessensspielraum bleiben muss, der bei zahlen-

mäßiger Festschreibung von Größenordnungen nicht gewährleistet wäre, erhebliche Auswirkungen setzten Produktionsbetriebe mit Herstellung zentrenrelevanter Sortimente in einer Größenordnung voraus, die so für Brakel nicht zu erwarten ist, überdies bedeuten nicht herleitbare Obergrenzen wie 100 qm eine rechtliche Unsicherheit, die es zu vermeiden gilt).

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 Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft zu erwarten bzw. diese keinen weitergehenden Umweltauswirkungen ausgesetzt. Kultur- und sonstige Sachgüter sind hier ebenfalls 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 Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.