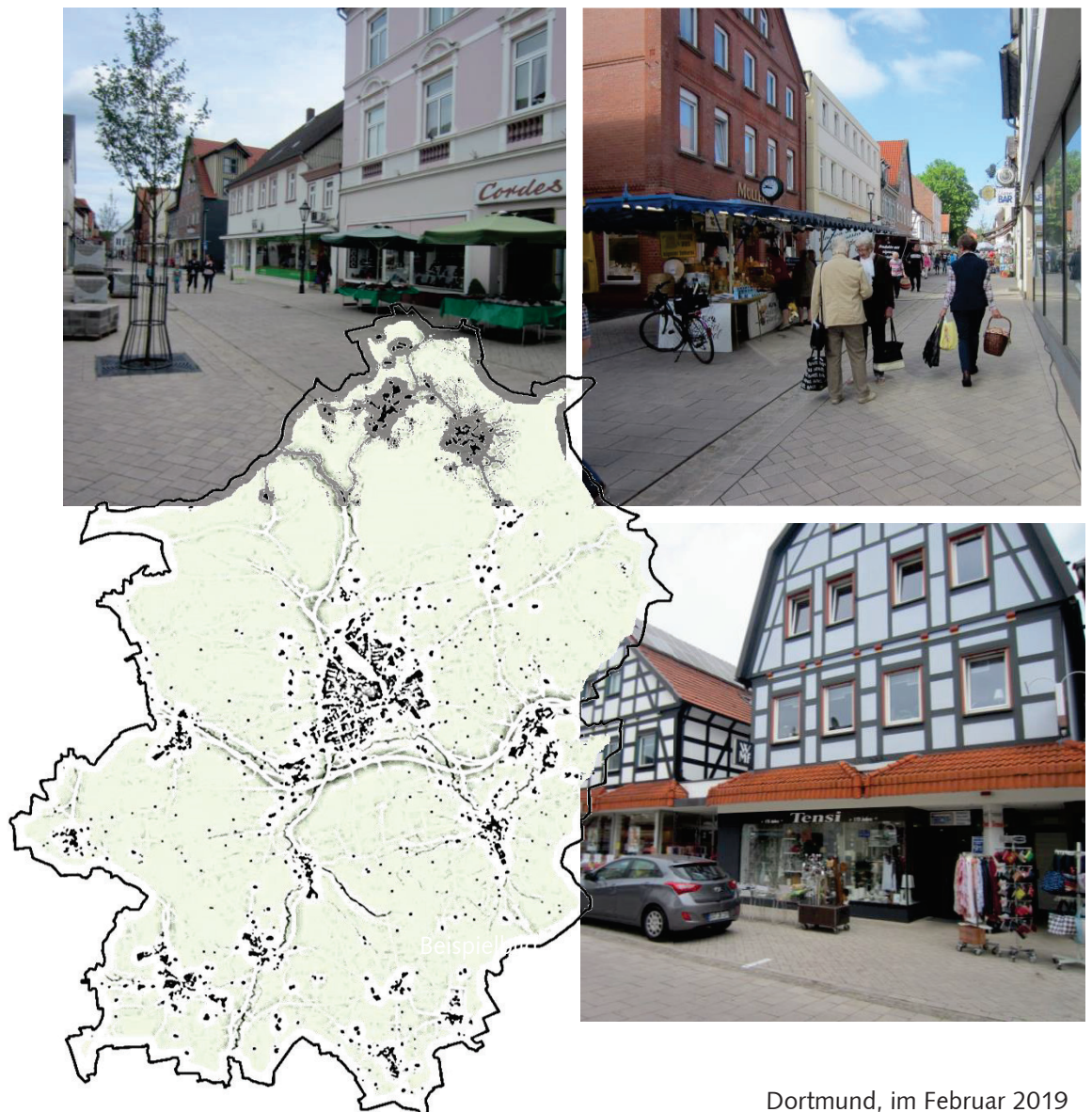


EINZELHANDELSKONZEPT für die Stadt Brakel

– Fortschreibung –



Dortmund, im Februar 2019

Einzelhandelskonzept für die Stadt Brakel – Fortschreibung –

Im Auftrag der Stadt Brakel

Corinna Breker
Stefan Kruse



Markt 5 - 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Februar 2019

7	Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Brakel	89
7.1	Zentraler Versorgungsbereich.....	89
7.1.1	Der Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt.....	92
7.2	Sonderstandort des Einzelhandels in Brakel.....	95
7.3	Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung.....	97
7.4	Fokus Ortskern – Handlungsfelder	102
8	Fortschreibung der Brakeler Sortimentsliste.....	108
9	Ansiedlungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.....	116
Anhang		126
Legende – Grundlagen		126
Verzeichnisse		126
Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe		128

7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Brakel

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Brakel ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die Entwicklungsbereiche, an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kapitel 6.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen Tabubereiche vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde. Hinsichtlich der Handhabung in der Praxis wird in der vorliegenden Fortschreibung von der abstrakten Darstellung der Tabubereiche im Zusammenhang mit der Standortstruktur abgesehen.

7.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für Brakel dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁴² Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nah-

⁴² vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

versorgung – zu erfüllen.⁴³ Ein zentraler Versorgungsbereich setzt zudem eine städtebaulich integrierte Lage voraus.

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur⁴⁴ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!⁴⁵

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Brakel dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Brake-ler Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für Brakel ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet. Dies ist der Hauptgeschäftsbereich in der Brake-ler Innenstadt.

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches sind der Besatz der Erdschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen

⁴³ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

⁴⁴ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

⁴⁵ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Brakeler Sortimentsliste; siehe Kapitel 7.4) unabdingbar.

In der folgenden Karte wird der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Brakel auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien und mit Kenntnis der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte / -verfügbarkeiten vorgenommen. Sie dient als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“). Ausnahmsweise sind Modifikationen dieser Abgrenzung dann möglich und städtebaulich sinnvoll, wenn sie – unter Einbeziehung der Ziele und Grundsätze dieses Einzelhandelskonzeptes – folgende Kriterien beachten: Die Erweiterungsfläche dient der Stärkung der bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Sie muss unmittelbar an die bisherige Abgrenzung angrenzen. Die

geplante Nutzung auf der Erweiterungsfläche hat ihre funktionale Ausrichtung (Eingangssituation) eindeutig zur Erschließungsachse des zentralen Versorgungsbereiches (Vermeidung einer „zweiten Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien ist der im Jahr 2008 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Stadt Brakel überprüft worden.

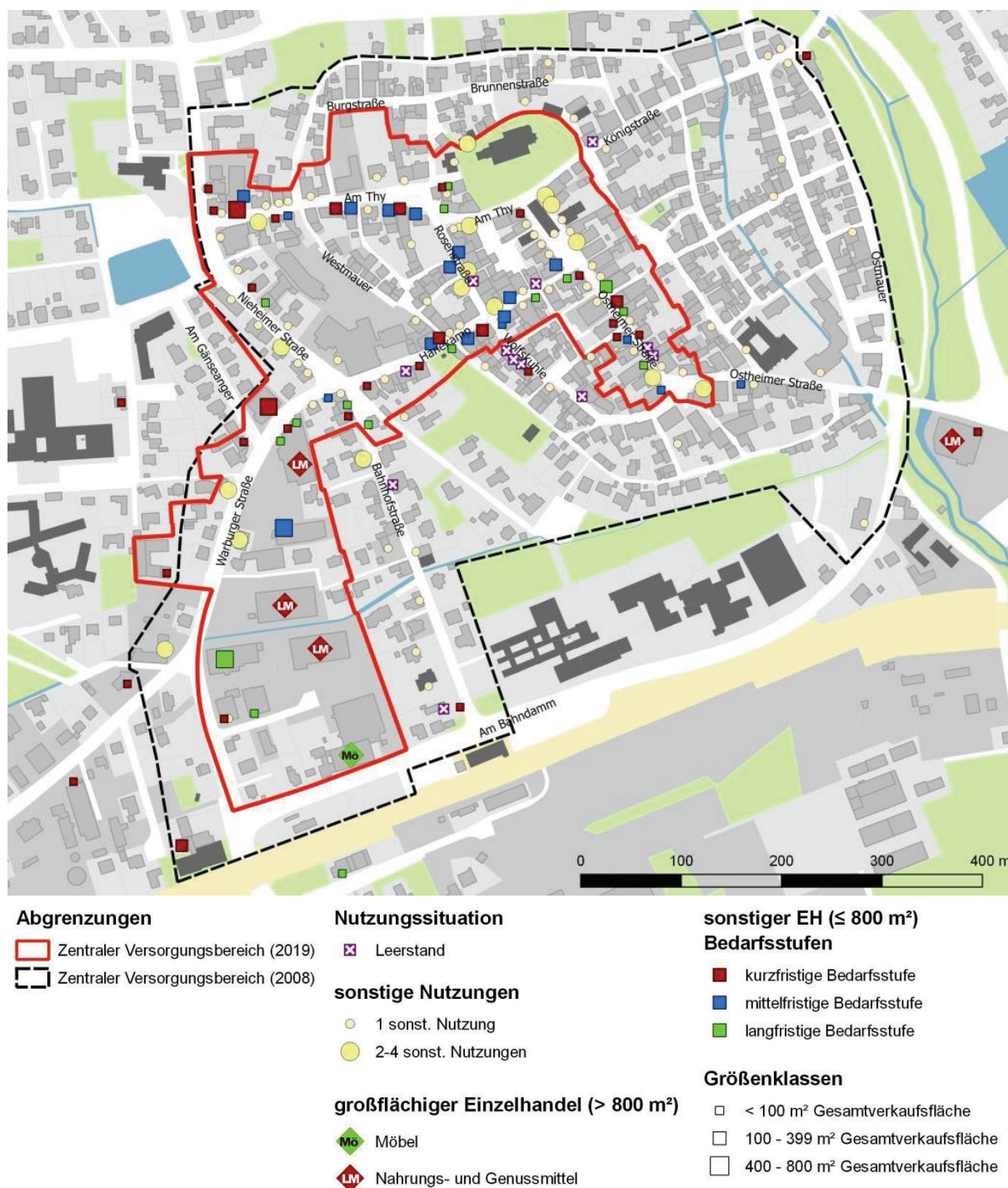
Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der in den Kapiteln 3 und 4 dargestellten Versorgungssituation im Stadtgebiet vorgenommen. Grundsätzlich gilt der zentrale Versorgungsbereich als Entwicklungsbereich für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation in der Brakeler Innenstadt orientiert.

7.1.1 Der Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt

Die Innenstadt der Stadt Brakel als Hauptgeschäftsbereich ist unter qualitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Brakel, in quantitativer Hinsicht belegt die Innenstadt – nach dem Fachmarktstandort Warburger Straße – den zweiten Rang. Der hier ansässige Einzelhandel dient nicht nur der Versorgung der Brakeler Bevölkerung, sondern – v. a. im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufen – auch der angrenzenden Kommunen des mittelzentralen Verflechtungsbereichs. Er nimmt deshalb mit seinen Nutzungsstrukturen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Zentrums sorgt.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich, wie in nachfolgender Karte 14 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich Brakel“



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Junker + Kruse, Juni / Juli 2017, Kartengrundlage: Geobasisdaten des Geodatenportals des Kreises Höxter

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches der Brakeler Innenstadt wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie durch die räumliche Verteilung der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2008 ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches 2018 deutlich kleiner. Dies ist jedoch hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2008 noch der gesamte historische Stadtkern Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches war. Der östliche und südöstliche

Bereich der Brakeler Innenstadt ist vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt und für die Brakeler Einzelhandelslandschaft kaum von Bedeutung. Der Einzelhandel im Brakeler Zentrum verteilt sich – wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 kategorisiert – auf das Hauptgeschäftszentrum innerhalb des historischen Stadtkerns sowie den südwestlich angrenzenden Ergänzungsbereich. Dementsprechend entspricht die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches hauptsächlich den Abgrenzungen dieser beiden ehemaligen Kategorien. Abweichungen ergeben sich insbesondere durch eine gleichsam parzellenscharfe Abgrenzung, die sich an den jeweiligen Flurstücken orientiert. Daneben wurden Teilbereiche, die innerhalb des ehemaligen Hauptgeschäftszentrums sowie des Ergänzungsbereiches liegen, ebenso nicht mehr in die Abgrenzung des aktuellen zentralen Versorgungsbereiches integriert.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich innerhalb des historischen Stadtkerns entlang der Fußgängerzone Hanekamp, der Nieheimer Straße im westlichen Bereich, Am Thy im Norden bis hin zur Ostheimer Straße im östlichen Bereich des Hauptgeschäftsbereiches. Südwestlich der Geschäftslagen innerhalb des historischen Stadtkerns schließen sich die Einzelhandelsbetriebe entlang der Warburger Straße an, die bis zur städtebaulichen Abgrenzung durch die Bahnlinie ebenso zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zählt. Insgesamt weist das Brakeler Zentrum einen für eine Stadt dieser Größenordnung vergleichsweise großen zentralen Versorgungsbereich auf. Vom Rathaus im östlichen Bereich des Zentrums bis hin zu den Einzelhandelsbetrieben an der Warburger Straße (nördlich der Bahnlinie) ist die Strecke – über die Fußgängerzone – rund 800 Meter lang.

Kürzungen des zentralen Versorgungsbereiches – im Vergleich zur Abgrenzung 2008 – fanden grundsätzlich in den Bereichen statt, in denen vorrangig die Funktion Wohnen vorherrscht. Einzelhandelsbetriebe sind dort kaum lokalisiert, so dass diese Bereiche als Einzelhandelslage nicht relevant sind. Ebenso erscheint es nicht realistisch, dass sich dort zukünftig Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Eine Fokussierung auf das bisherige Hauptgeschäftszentrum sowie den Ergänzungsbereich ist auch im Hinblick auf die aktuelle Größe und Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll. Im Sinne einer kompakten Innenstadt mit dichtem Einzelhandelsbesatz ist der zentrale Versorgungsbereich des Brakeler Hauptgeschäftszentrums entsprechend angepasst worden.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität der Innenstadt ist es auch zukünftig ratsam, den Brakeler Hauptgeschäftsbereich „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebenlagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereiches zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel bleibt die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich Brakels. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -

qualität in der Brakeler Innenstadt mit Fokus auf dem zentralen Versorgungsbereich und insbesondere auch in Bezug auf dessen Nutzungsmischung

- Stärkung der Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet
- Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich
- Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte
- Erhalt und Stärkung von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels; mögliche großformatige Entwicklungen sind daher im Einzelfall hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu prüfen
- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen
- Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der Stadt Brakel durch Erhalt und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote im Zentrum
- Sicherung und weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, beispielsweise durch Sicherung und Stärkung der kompakten und vernetzten städtebaulichen Grundstruktur, attraktive Angebotsformen an neuralgischen Punkten der Innenstadt sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen

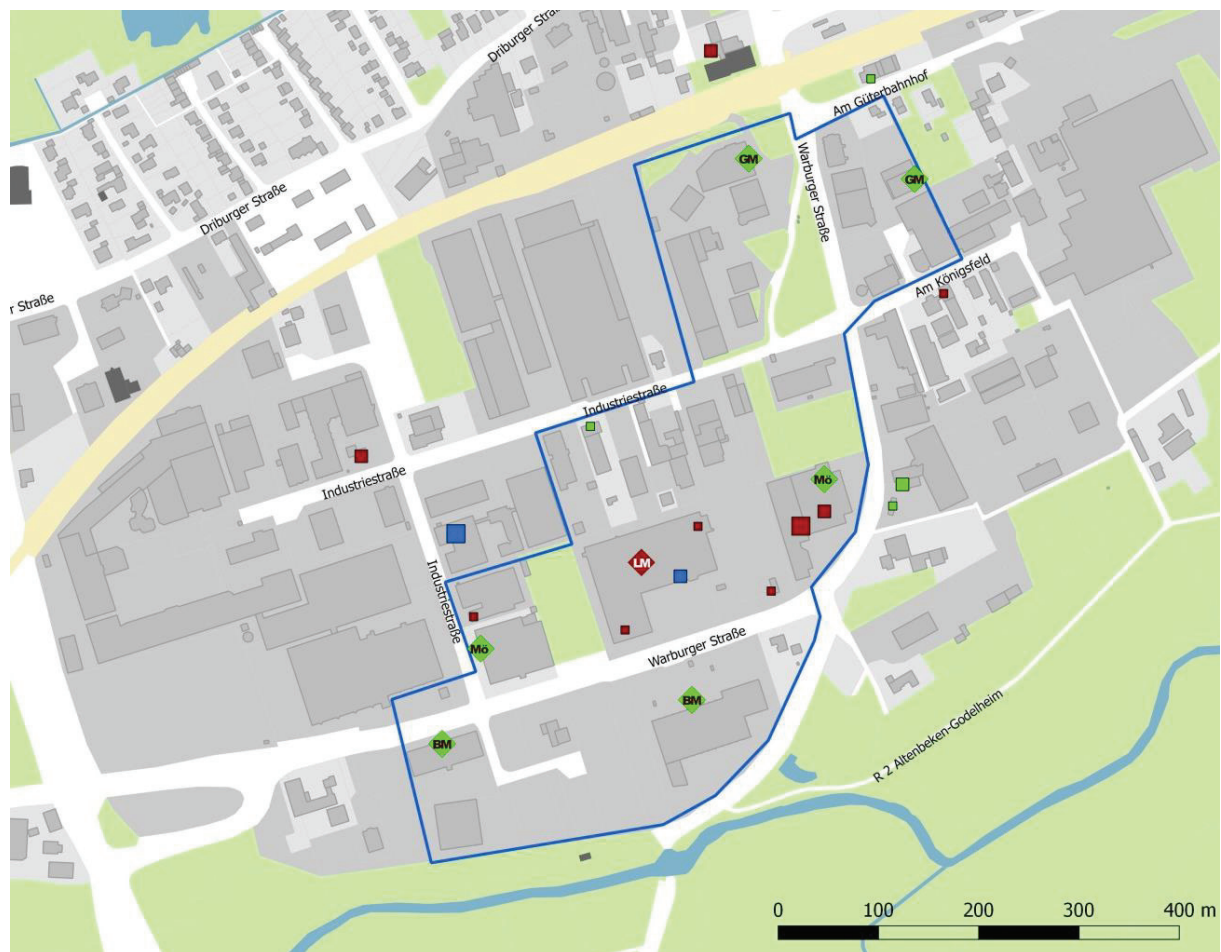
7.2 Sonderstandort des Einzelhandels in Brakel

Neben der Innenstadt besteht mit dem Fachmarktstandort an der Warburger Straße ein durch die Bahnlinie städtebaulich von der Innenstadt getrennt gelegener und vorwiegend autokundenorientierter Einzelhandelsstandort in Brakel ein weiterer räumlicher Angebotsschwerpunkt im Stadtgebiet, der über ein gesamtstädtisches sowie teilweise auch regionales Einzugsgebiet verfügt. Dabei handelt es sich um Agglomerationen von Fachmärkten mit Angebotsschwerpunkten sowohl im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (v. a. baumarktspezifische Sortimente und Möbel) als auch mit grundversorgungsrelevanten Angeboten (v. a. Nahrungs- und Genussmittel).

Im Sinne der Ergänzungsfunktion zur Innenstadt ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung dieses Fachmarktstandortes möglich. Das bedeutet, dass der perspektivische Entwicklungsschwerpunkt bei der Sicherung und ggf. dem Ausbau von Fachmarktangeboten mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment liegt.

Der Fachmarktstandort Warburger Straße (südlich der Bahnlinie) liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage südlich der Bahnlinie und damit räumlich abgegrenzt vom Hauptgeschäftsbereich in der Brakeler Innenstadt. Das Einzelhandelsangebot an diesem autokundenorientierten Fachmarktstandort umfasst aktuell 15 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 23.900 m² Verkaufsfläche über alle Bedarfsstufen, die sich entlang der südlichen Warburger Straße sowie an direkt angrenzenden Lagen befinden.

Karte 15: Fachmarktstandort Warburger Straße



Abgrenzung (2019)

 Fachmarktstandort

Nutzungssituation

 Leerstand

großflächiger Einzelhandel (> 800 m²)

- ◆ BM Baumsortimente
- ◆ GM Gartenmarktsortimente
- ◆ Mo Möbel
- ◆ LM Nahrungs- und Genussmittel

sonstiger EH (≤ 800 m²) Bedarfsstufen

- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe

Größenklassen

- < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
- 100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
- 400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Junker + Kruse, Juni / Juli 2017, Kartengrundlage: Geobasisdaten des Geodatenportals des Kreises Höxter
Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kap. 7.1.) keine rechtlich verbindliche Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke / Parzellen – überschreiten.

Die Definition des Fachmarktstandortes entspricht der Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept 2008.

Der im Einzelhandelskonzept 2008 bereits als „Vorrangstandort für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelsortimente in funktionaler Ergänzung zur Innenstadt“⁴⁶ definierte Bereich an der Warburger Straße südlich der Bahnlinie soll auch zukünftig als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel erhalten bleiben. Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandsschutz, Erweiterungen oder weitere Ansiedlungen sollen nicht erfolgen.

Der Bereich des definierten Fachmarktstandortes an der Warburger Straße liegt allerdings innerhalb eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und somit außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Landesplanerisch (Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel) ist festgelegt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels i. S. d. § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Die Weiterentwicklung des Fachmarktstandortes als Vorrangstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist insofern nur dann möglich, wenn der Regionalplan geändert und der Bereich des Fachmarktstandortes als ASB ausgewiesen wird. Ohne Regionalplanänderung genießen auch die Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment weiterhin Bestandsschutz. Dabei sind geringfügige Angebotserweiterungen zur Bestandssicherung bestehender Betriebe im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich grundsätzlich denkbar.

Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Erhaltung des Sonderstandortes als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten, überwiegend großflächigen Einzelhandel
- keine Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote als Kernsortiment über den bauplanungsrechtlich genehmigten Bestand hinaus zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Brakel und der wohnortnahen Grundversorgung
- Bestandsschutz für bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment
- nicht-zentrenrelevante Angebotserweiterungen grundsätzlich denkbar, wenn der Betrieb im ASB lokalisiert ist (Änderung des Regionalplans erforderlich!); außerhalb ASB bzw. innerhalb der Gewerbegebiete geringfügige Angebotserweiterungen bestehender Betriebe zur Bestandssicherung im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich grundsätzlich denkbar (Vorbehalt Regional- bzw. Landesplanung)

7.3 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Brakeler Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Brakel und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende

⁴⁶ Junker und Kruse (2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Brakel, S. 78