



Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 6-neu „Königsfeld Ost“ in der Kernstadt Brakel mit gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 6 - 1. Änderung und Nr. 6 - 2. Änderung

Ziel des Bebauungsplans

Die vom Bebauungsplan betroffenen Flächen liegen im Südwesten der Kernstadt Brakel, südlich der Bahnlinie und östlich der Warburger Straße

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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich neben Industrie- und Gewerbebetrieben mit ihren Lagerflächen (Elektrogroßhandel, Zimmerei, Dachdecker, Tischlerei, Bauunternehmer, Schrotthändler, Holzverarbeitende Betriebe, Autowerkstätten, Reifenhandel, Lackierbetriebe, schaumstoffverarbeitender Betrieb, (Sitz-) Möbelhersteller, Entsorgungsunternehmen mit Recyclinghof) auch vereinzelt Betriebe des Einzelhandels (Naturkostladen, Gartenmarkt, Handy-Shop (momentan leerstehend), Autozubehörladen). Außerdem gibt es noch ein Möbellager der Caritas und Werkstätten der Lebenshilfe. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet noch einige Wohngebäude, die schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6 vorhanden waren. Hierbei handelt es sich um betriebsungebundene, also „normale“ Wohnnutzung. Daneben finden sich im Geltungsbereich noch einige betriebsgebundene Wohnnutzungen.

Unmittelbar südlich bzw. südwestlich des Entsorgungsunternehmens mit Recyclinghof verläuft ein Grasweg, der im weiteren Verlauf in einen asphaltierten Weg übergeht, ehe er in die Warburger Straße mündet. Die weiter südlich bis zum Radweg angrenzenden Flächen stellen sich momentan überwiegend als Grünland (teilweise gehölzbestanden bzw. als Pferdekoppel genutzt) dar. Im südwestlichen Bereich ist noch ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

Die Freiflächen jenseits des Radweges im Netheauenbereich im südlichen Plangebiet werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Uferbereich der Nethe wird hier von Gehölzen gesäumt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes zwischen dem Holzverarbeitenden Betrieb und der landwirtschaftlichen Hofstelle nördlich des Wirtschaftsweges (Märschweg) sind ebenfalls noch einige Freiflächen vorhanden. Es sind Grünlandbereiche, teilweise gehölzbestanden, und eine Fläche, die in der Vergangenheit mit Boden- und Bauschutt aufgefüllt worden ist. Hierbei handelt es sich nicht um eine Altlasten (-verdachts-) fläche. Die Auffüllungen sind seinerzeit mit unbelasteten Materialien vorgenommen worden. Laut Aussage des Kreises Höxter als zuständige Bodenschutzbehörde sind keine Beeinträchtigungen durch die Auffüllungen zu erwarten, so dass in dieser Hinsicht kein Handlungsbedarf besteht. Lediglich bei konkreten Bauvorhaben sollte die Standfestigkeit des Untergrundes genauer untersucht werden. Das gleiche gilt für die Flächen des

Entsorgungsunternehmens mit Recyclinghof und einem östlich angrenzenden Bereich. Auch hier sind in der Vergangenheit Boden- und/oder Bauschuttauffüllungen vorgenommen worden. Die Bereiche werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Westlich des Plangebiets liegt der Bereich des Fachmarktstandorts Warburger Straße. Dort gibt es neben Einzelhandelsvorhaben (Raiffeisen-Markt, Möbelfachgeschäfte, Verbrauchermarkt mit separatem Schuhladen und Tankstelle und einem Imbiss, Sonderpostenmarkt, Laden für Tiefkühlkost, Baumarkt, Baustoffhandel, inhabergeführter Elektroladen, Kfz-Handel, Getränkemarkt, Bäckerei, Geschäft für Bastelbedarf) entlang der Industriestraße noch weitere Gewerbe- und Industriebetriebe.

Unmittelbar nördlich der Straße Am Güterbahnhof gibt es einen Schrotthändler, Autoverwertung mit Kfz-Ersatzteilhandel und eine Betriebsleiterwohnung. Daran schließt sich die Bahnlinie an. Jenseits davon liegen ein Wohngebäude und der Bahnhof.

Östlich des Geltungsbereichs befinden sich die Kläranlage der Stadt Brakel, eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Biogasanlage und die entsprechenden Freiflächen. Unmittelbar südöstlich grenzt eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle an, an die in östliche Richtung weitere Freiflächen anschließen (Acker und Grünland). Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Nethe. Jenseits davon liegen weitere Freilandbereiche.

Insgesamt sind das Plangebiet und die nähere Umgebung durch gewerbliche Nutzungen im nördlichen Bereich und durch landwirtschaftliche Nutzungen im südlichen Bereich geprägt.

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.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen 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.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zukünftig sollen diese Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Damit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Der Bereich zwischen der Fa. Becker und der Biogasanlage soll nach Aussage des Eigentümers als Betriebserweiterungsfläche vorgehalten und ebenfalls weiterhin als Industriegebiet festgesetzt 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 ergab sich eine planungstechnisch und -rechtlich weiterführende Stellungnahme (Biogasanlagenbetreiber), der man im Sinne einer stringenten Planung gefolgt ist und die sodann - nach erneuter Offenlegung - als Baufläche (GI) in die Planung einbezogen worden ist. Die Stellungnahmen 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, Immissionsschutzansprüche

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

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

Faupel Rechtsanwälte für ihre Mandantschaft (Gesellschaften und Personen des Entsorgungsbetriebs) - Erforderlichkeit und Art der B-Planung, Erweiterungsbelange ansässiger Gewerbebetriebe, Innenentwicklung, Flächengröße, Flächenfestsetzung „ohne Nutzung“, Genehmigungserteilung und Ausweisung der landwirtschaftlichen Hofstelle (Immissionsschutz), Erschließung des Flurstücks 25, Immissionsschutzansprüche

Biogasanlagenbetreiber - Hereinnahme der Fläche des Flurstücks 255 (Flur 20) in das Plangebiet (betreffende Fläche zunächst als „aufzuheben“ festgesetzt, vom Eigentümer aber als Baufläche im Zuge einer eventuellen Betriebserweiterung seiner Biogasanlage angestrebt)

Beurteilung der Umweltbelange, Schutzgüter

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

Der Bebauungsplan dient dabei der bauleitplanerischen Neuordnung und Rücknahme von gewerblichen Bauflächen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung führt der Bebauungsplan für keines der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter zu direkten erheblichen Beeinträchtigungen. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können für alle betrachteten Schutzgüter die nachteiligen Wirkungen vermieden oder vermindert werden, sodass die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschritten wird. Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften (Tiere und Pflanzen) sind zusätzlich Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen solchen im Bestand handelt, der zudem eine steuernde Rücknahme nicht mehr erforderlicher Siedlungsflächen festsetzt, ist eine Alternative nicht ersichtlich und nicht erforderlich.