

Beschlussvorlage

Nr. 0573/2020-2025



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Rat	08.12.2022	Entscheidung

öffentlich

Berichterstatter: 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.

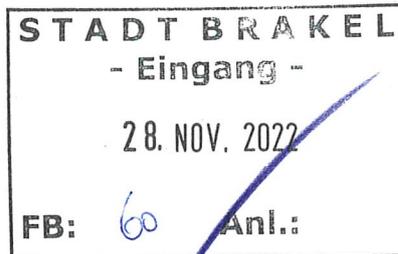
Brakel, 30.11.2022/FB 3/Bohnenberg
Der Bürgermeister


Hermann Temme



Liste Zukunft
Fraktion im Rat der Stadt Brakel
Am Kirchhof 1
33034 Brakel-Siddessen

27.11.2022



Vorz: 1/ TOP Dat 8.12.22
(i.T.)
2/ 4-1 60
(Vorlageentwerfen)
✓

Stadt Brakel
z Hd Herrn Bürgermeister Temme
Rathaus
33034 Brakel

Erweiterung der Tagesordnung für die nächste Ratssitzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Temme, lieber Hermann,

hiermit beantragen wir die Erweiterung der Tagesordnung zur nächsten Ratssitzung um folgenden Punkt:

"Grundstück Warburger Str. 38

- a) Veränderungssperre für den dortigen Bereich".
- b) Auftrag zur Planung einer neuen rechtssicheren Bauleitplanung für diesen Bereich.

Beschlussvorschlag:

- a)
Der Rat der Stadt Brakel beschließt für den Bereich des speziellen Bebauungsplanes "Warburger Str. 38" eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB per Satzung zu erlassen.
- b) Der Rat der Stadt Brakel beauftragt die Stadtverwaltung unverzüglich rechtssichere Bauleitplanung für den Bereich "Warburger Str. 38" auf den Weg zu bringen.

Begründung:

Aufgrund aktueller Rechtsprechung ist der vorliegende spezielle Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen bezüglich des Grundstückes "Warburger Str. 38" nicht mehr rechtssicher. Bei neuen Bauanträgen und für neue Nutzungen gilt laut vorliegenden Informationen deshalb der ursprüngliche Bebauungsplan aus den 1970er Jahren. Dies führt dazu, dass auf dem Grundstück quasi keine Beschränkungen mehr bezüglich der Zusammensetzung an Sortiment und Flächenaufteilung bestehen, während für den restlichen Bereich der Nachbarschaft in der Warburger Straße weiterhin die Beschränkungen gem. Brakeler Sortimentsliste gelten. Dies hat eine noch größere Ungleichbehandlung der unterschiedlichen Grundstückseigentümer zur Folge. Aufgrund anstehender Veränderungen ist es in der gegenwärtigen Situation äußerst wichtig, dass die Stadt ein "Vetorecht" behält. Um eine rechtssichere Planung auf den Weg bringen zu können, welche im Idealfall allen Interessen zum Wohl aller Brakeler dienen wird, ist daher aus unserer Sicht eine Veränderungssperre zwingend notwendig. Gleichzeitig sollte die Stadtverwaltung mit der Vorbereitung und Planung einer neuen rechtssicheren Bauleitplanung unverzüglich beginnen.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Heilemann
Liste Zukunft/Vorsitzender Ratsfraktion