

Stadt Brakel
Kreis Höxter

Flächennutzungsplan
50. Änderung

Kernstadt

Begründung mit Umweltbericht

Stand November 2020

Offenlegungsexemplar

Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Abteilung Bauen und Planen

Höxter, den 19.11.2020

Der Landrat

Im Auftrag:

Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Brakel vom aufgestellt worden.

Brakel, den

Diese Änderung des Flächennutzungsplans hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brakel, den

Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist vom Rat der Stadt Brakel am beschlossen worden.

Brakel, den

Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom - Az.: 40.21.10-4 / - genehmigt worden.

Detmold, den
Bezirksregierung Detmold

Im Auftrag

Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brakel, den

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.

Kreis Höxter

Höxter, den

Der Landrat

Im Auftrag:

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	3
1. Vorbemerkungen	3
2. Anlass für die Flächennutzungsplanänderung	4
3. Plangebiet und Umgebung	5
4. vorgesehene Änderung	5
5. Bindungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
6. Schutzgebiete, Altlasten, Verkehrsanbindung	7
Entwurf der 50. Änderung	7

Umweltbericht

Teil A

1.

VORBEMERKUNGEN

In den Jahren 1979 bis 1981 wurde für das Gebiet der Stadt Brakel ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser Flächennutzungsplan wurde am 29.10.1981 vom Regierungspräsidenten Detmold mit dem Az. 35.21.10-404/B 28 genehmigt und ist seit der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.02.1982 wirksam.

Insgesamt beabsichtigte die Stadt Brakel bisher 50 Änderungen dieses Flächennutzungsplans, die zu einem Großteil bereits abgeschlossen sind, sich zum Teil jedoch noch in Aufstellungsverfahren befinden.

Die von der 50. Änderung dieses Flächennutzungsplanes betroffene Fläche liegt im Südwesten der Kernstadt Brakel, südlich der Bahnlinie und östlich der Warburger Straße und ist bisher noch nicht von einer Änderung des Flächennutzungsplans betroffen gewesen.

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 tat-

sächlich 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.

2. ANLASS FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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.

Mittlerweile ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brakel von 2008 durch das Büro Junker und Kruse fortgeschrieben worden. Der Rat der Stadt Brakel hat dies am 05.02.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Hieraus ergibt sich hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten ein Anpassungsbedarf, so dass auch für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6 eine Überarbeitung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen angezeigt ist.

Aus diesen Gründen und um nicht wieder auf einer alten, überholten Planung mit weiteren zusätzlichen Änderungen aufbauen zu müssen, hat sich die Stadt Brakel dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 6 von 1998 mit den beiden Änderungen komplett aufzuheben und durch einen neuen Bebauungsplan (hier: Bebauungsplan Nr. 6-neu) zu ersetzen.

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. Für eine Teilfläche im Osten ist lediglich die Aufhebung der bisherigen Planung – ohne neue Überplanung bzw. Festsetzungen – vorgesehen.

Die im Bebauungsplan vorgesehen Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete bzw. für Flächen für die Landwirtschaft oder Ausgleichsflächen sind im gültigen Flächennutzungs-

plan 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 statt dessen 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. Somit gibt es für diese Flächen zwischen Flächennutzungsplan und dem geplanten Bebauungsplan 6 -neu unterschiedliche Planungen.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB entwickelt werden kann, ist für die o.g. Rücknahmeflächen die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zukünftig sollen diese Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Ebenso soll für die landwirtschaftliche Hoffläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Fläche für die Landwirtschaft statt einer gewerblichen Baufläche dargestellt werden.

3.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die von der 50. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche liegt im Südwesten der Kernstadt Brakel, südlich der Bahnlinie und östlich der Warburger Straße zwischen dem Radweg im Süden und dem Wirtschaftsweg „Märschweg“ und dessen Verlängerung in westliche Richtung als Grasweg im Norden.

Das Pangebiet der 50. Änderung des Flächennutzungsplans stellt sich momentan als Grünland (teilweise gehölzbestanden bzw. als Pferdekoppel genutzt) dar. Hinzu kommen die Flächen der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wohngebäude, Stallungen und Nebengebäuden.

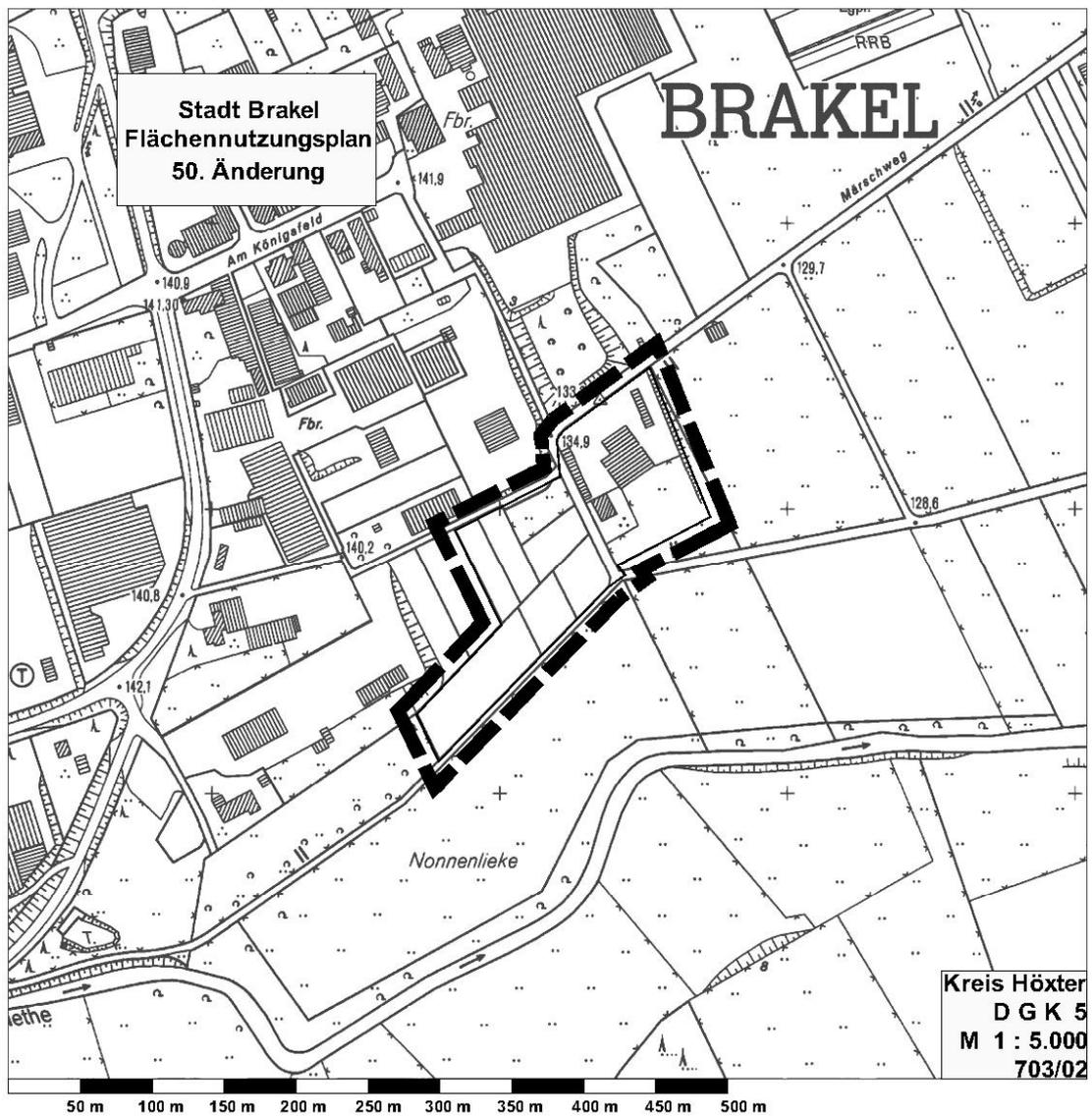
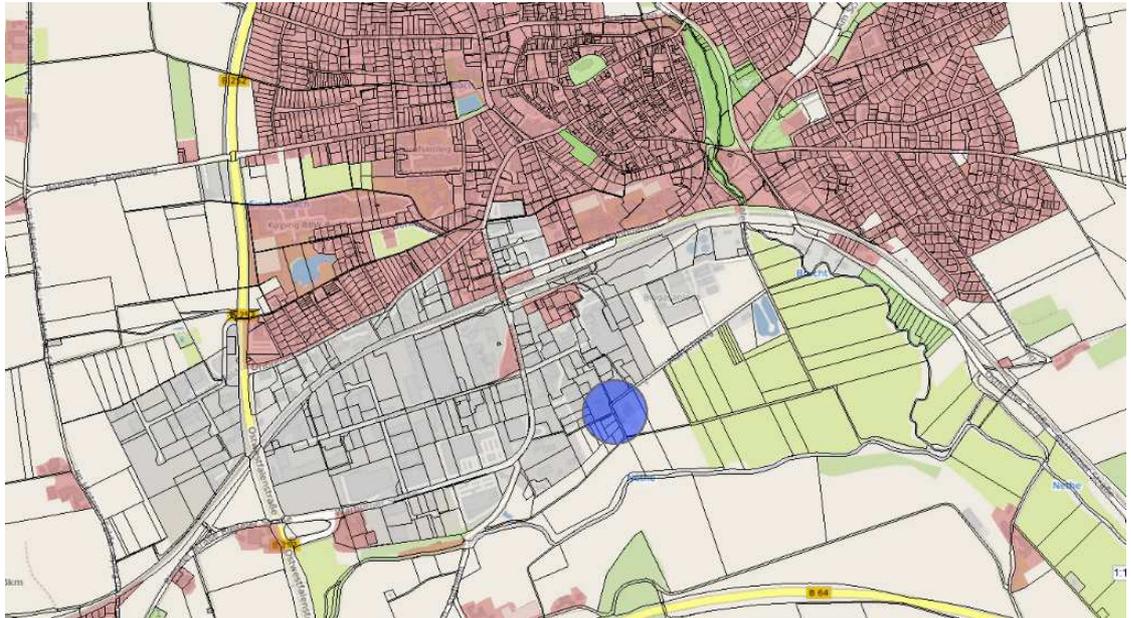
Die Freiflächen jenseits des Radweges im Netheauenbereich südlich des Plangebiets werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Uferbereich der Nethe wird hier von Gehölzen gesäumt.

Westlich des Geltungsbereichs schließen zwei Freiflächen an, die als Betriebserweiterung für die bis zur Warburger Straße angrenzenden zwei Gewerbebetriebe (Handel und Transport und Holzverarbeitung) vorgesehen sind. Westlich der Warburger Straße liegt dann 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 des Plangebiets verläuft der Wirtschaftsweg „Märschweg“ bzw. ein Grasweg. Daran schließen sich im westlichen Bereich Gewerbebetriebe und im östlichen Bereich Freiflächen und ein großer holzverarbeitender Gewerbebetrieb an. In östlicher Richtung liegen weitere Freiflächen (Acker und Grünland).

Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch Gewerbebetriebe, die Hoffläche und die vorhandenen Freiflächen.

Im Folgenden ist die Lage des Gebietes auf maßstabslosen Ausschnitten der TOP 50 und der DGK 5 dargestellt.



4. **vorgesehene Änderung**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Vorgesehen ist nun die Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

5. **BINDUNGEN AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Paderborn – Höxter liegt das Plangebiet in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 18.06.2019 die landesplanerische Zustimmung zur Umwandlung der gewerblichen Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft erteilt. Somit entspricht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung.

6. **SCHUTZGEBIETE, ALTLASTEN, VERKEHRSANBINDUNG**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet. Einige Flächen unmittelbar nördlich des Radwegs liegen im Überschwemmungsgebiet der Nethe. Das Vorhandensein von Altlasten ist in diesem Bereich nicht bekannt.

Ein Anschluss des Plangebiets an das bestehende ÖPNV-Netz von Brakel ist gegeben. Die nächste Haltestelle „Sudheim“ befindet sich an der Warburger Straße. Diese Haltestelle wird von den Linien R 55, 552 und 570 angeeignet.

Höxter, den 19.11.2020

Brakel, den

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT BRAKEL
Der Bürgermeister

Michael Engel

