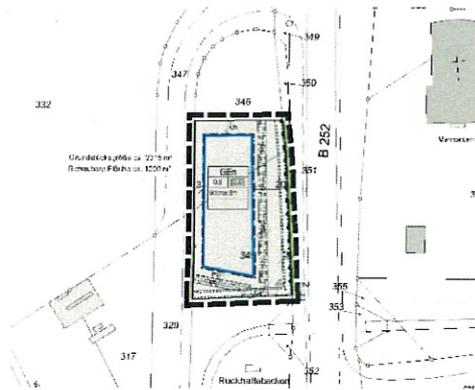


**Bebauungsplan
Nr. 32 - 1. Änderung
„Gewerbegebiets-
Ergänzung Brakel West -
Riesel“
in der Kernstadt Brakel**

***Der
Original-
Bauleitplanentwurf
kann in der Verwaltung,
Büro Nr. 35, eingesehen
werden.***



Stadt Brakel **Kreis Höxter**

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 32 **1. Änderung**

„Brakel West-Riesel“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand Februar 2017

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1992 bis 1996 in der Kernstadt für einen Bereich im Südwesten der Kernstadt, westlich der B 252 den Bebauungsplan Nr. 32 aufgestellt.

Der gültige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Industriegebiete (GI), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser und die entsprechenden Erschließungsstraßen als Straßenverkehrsflächen fest.

In der Kernstadt der Stadt Brakel besteht eine Nachfrage eines Investors nach einem Gewerbegrundstück in einer Größe von ca. 2.000 m². Allerdings gibt es zurzeit keine verfügbaren Gewerbegrundstücke. Es sind alle zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Gewerbegebieten veräußert bzw. schon bebaut. So gibt es derzeit für Bauwillige keine Möglichkeit ein Baugrundstück zu erwerben und zu bebauen. Die wenigen freien Bauplätze in Kernstadt liegen in privater Hand und können momentan nicht als Bauland mobilisiert werden. Seitens der Stadt Brakel können momentan keine gewerblichen Baugrundstücke angeboten werden.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine Bebauung.

Zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Gewerbeflächen in der Kernstadt und wegen der bestehenden Anfrage des Investors soll deshalb in dem oben beschriebenen Bereich auf einer im gültigen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine zusätzliche Gewerbefläche ausgewiesen werden. Es ist möglich, diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen, da die Stadt Brakel Eigentümer der Flächen ist. Die Stadt unterstützt das Vorhaben des Investors.

Um dieses Vorhaben nun realisieren zu können, sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans daher für diesen Teilbereich überarbeitungsbedürftig. Sie ermöglichen z.Zt. in diesem Bereich keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 in der Kernstadt.

Vorgesehen ist nun, für die betreffende Fläche (Insel zwischen dem Auf- bzw. Abfahrtsarm zum Gewerbegebiet und der B 252) ein Gewerbegebiet (GE) anstelle der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung, eine Investition zur Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens zu verstehen.

2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Südwesten der Kernstadt, westlich der B 252. Die Fläche stellt eine Insellage zwischen den vorhandenen Verkehrsflächen dar.

Innerhalb des Planbereichs ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Streuobstwiese angelegt worden.

Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft die B 252. Daran schließt sich das Gelände der Mennoniten-Brüdergemeinde und Wohnquartiere entlang der Driburger Straße an. Südlich der Driburger Straße liegen noch einige Gewerbebetriebe. Südlich des Geltungsbereichs verläuft eine Fußgängerbrücke, welche die B 252 quert. Im Anschluss daran befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Südlich davon sind dann weitere Gewerbebetriebe vorhanden. Westlich und nördlich des Plangebiets verläuft die Erschließungsstraße des Gewerbegebiets. Daran schließt sich eine weitere Ausgleichsfläche und landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung werden insgesamt geprägt von den vorhandenen Gewerbebetrieben, der B 252 und der sich anschließenden freien Landschaft.

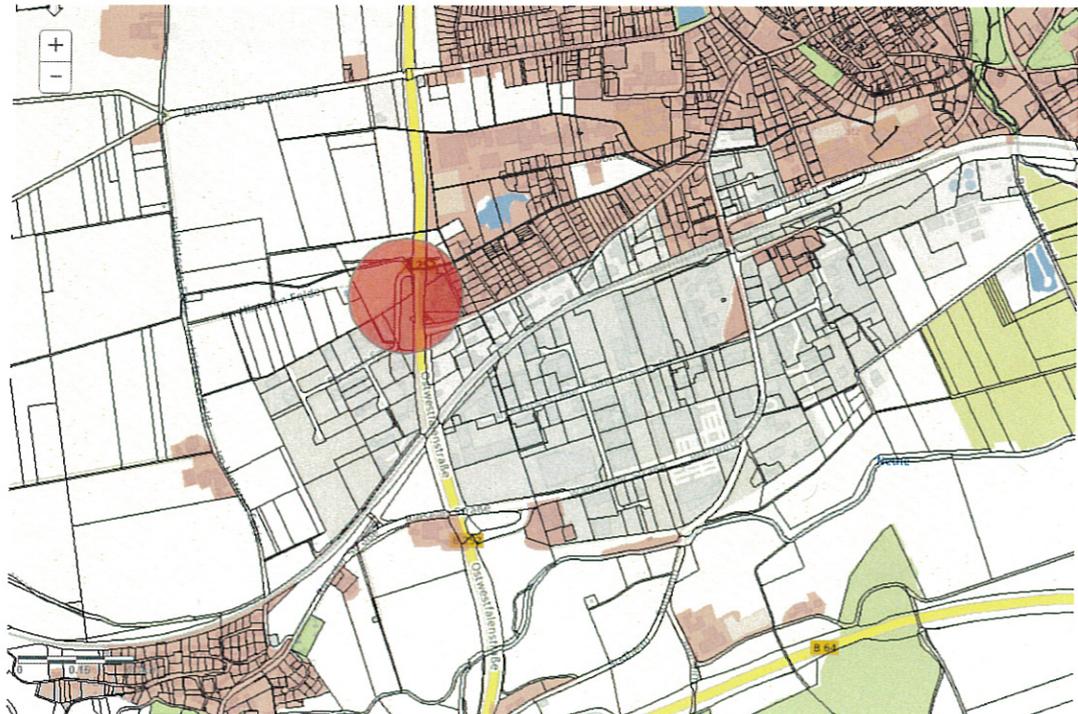
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

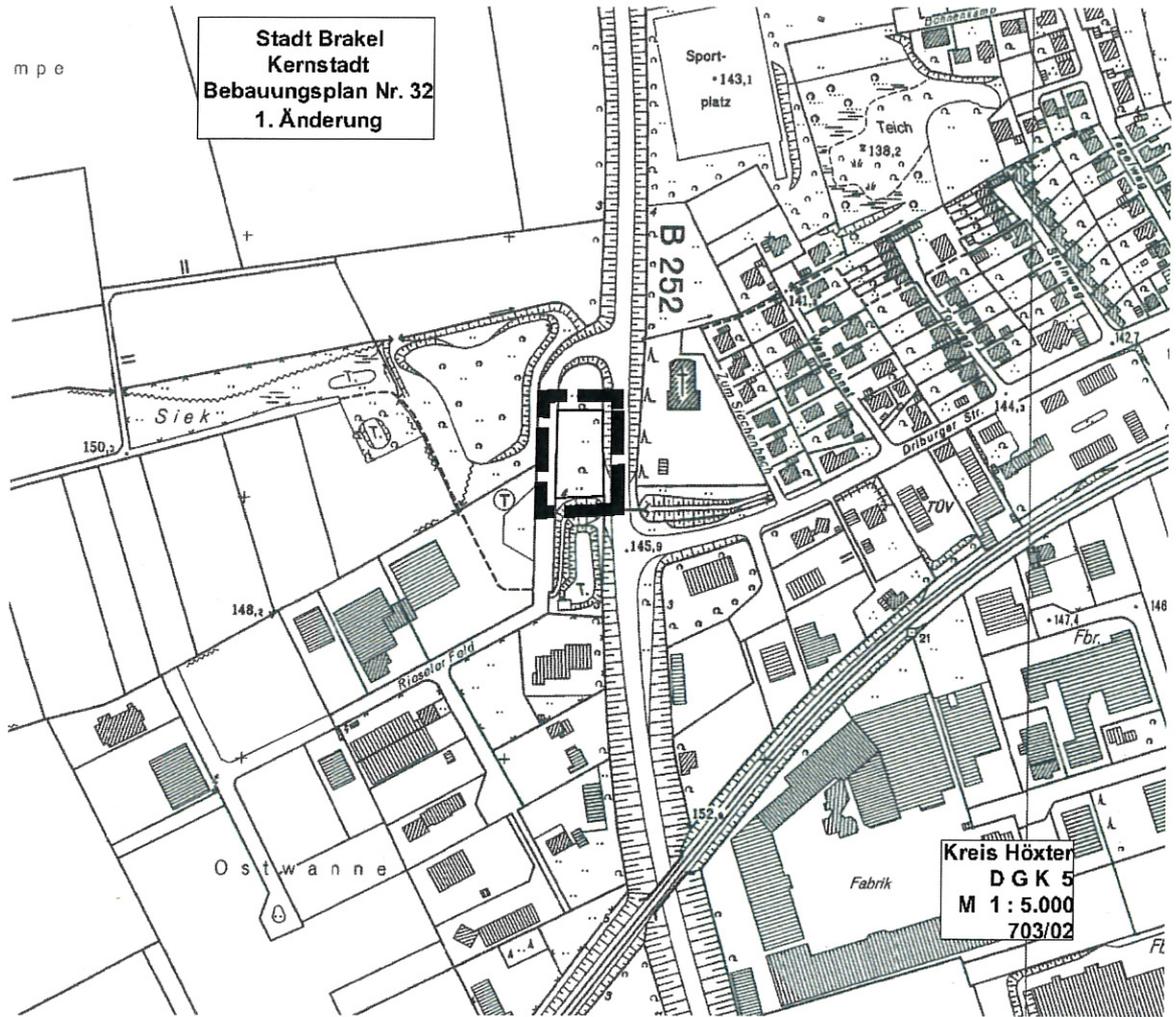
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 01.02.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der ca. 2.300 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Riesel, Flur 1 mit dem Flurstück 345 tlw. und 346 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**) und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) dargestellt.





4.

VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Gewerbegebiet (GE) ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Da das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Heilquellenschutzgebiet.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Nach heutigem Stand besteht daher hierzu kein Handlungsbedarf.

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GEn)** i.S. von § 8 BauNVO. Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 Abs. 4, 5, 9 i. V. m. § 9 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe s.u.), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe

abweichend davon

- sind Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder betriebstechnisch mit dem Handwerk, der Dienstleistung oder der Produktion zusammenhängt. Der Handel muss sich dem Handwerk, der Dienstleistung oder der Produktion deutlich unterordnen. Die Grenze der Großflächigkeit darf dabei nicht überschritten werden.

Im **GEn** sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Anlagen der **Abstandsklassen VI-I** der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten **nicht zulässig**.

Im **GEn** sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO **Anlagen der Abstandsklassen V-I bei den mit * gekennzeichneten Anlagen** der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten **nicht zulässig**.

Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 8,00 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

Gestaltung der baulichen Anlagen

3. Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, Carports und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke sowie Tra-

fostationen, private Lager- und Verkehrsflächen und Stellplätze.

4. Gemäß den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes dürfen längs der Bundesstraße B 252 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Minimierungsmaßnahmen

5. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Im Plangebiet sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - c) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchbepflanzung aus verschiedenartigen standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen.

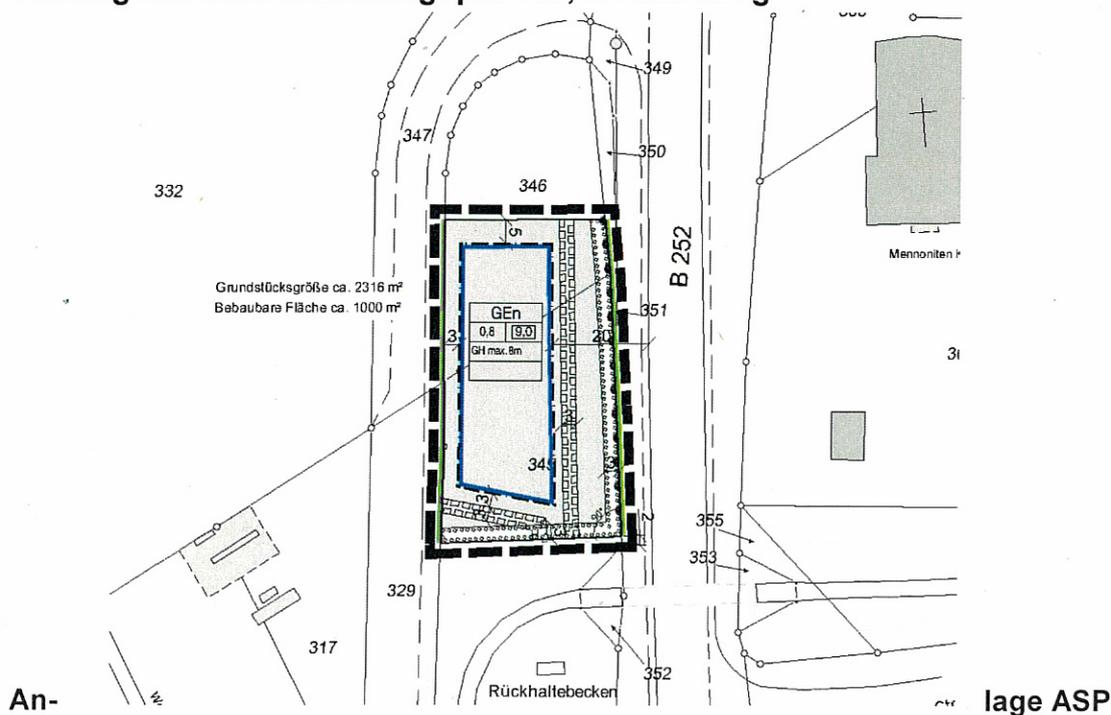
Ausgleichsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

6. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -10.480 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Brakel ausgeglichen.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Brakel oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Auszug aus dem Bebauungsplan 32, 1. Änderung



(Hr.) !



BPL Nr. 32, 1. Änderung "Gewerbegebiets-Ergänzung Brakel West-Riesel"
der Stadt Brakel

thorsten.hansen An: a.buch

03.04.2017 12:35

Von: <thorsten.hansen@westnetz.de>
An: <a.buch@kreis-hoexter.de>

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bei der
Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen;
Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
hier: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32, 1. Änderung
"Gewerbegebiets-Ergänzung Brakel West-Riesel" der Stadt Brakel**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Buch,

als Anlage zu Ihrem o.g. Schreiben haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen
zur Stellungnahme übermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass sich am Rande des Geltungsbereiches der o.g.
Änderungen bereits Gasleitungen unseres Versorgungsnetzes befinden.

Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen
beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Im Zuge der Erschließung ist die Legung einer Gasleitung geplant.

Bezüglich geplanter Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in dem Plangebiet,
ist hierzu das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und
Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Um spätere Störungen zu vermeiden, sind bei
Anpflanzungen von Bäumen die Abstände von 2,5m zu den Versorgungsleitungen
einzuhalten, andernfalls sind Schutzmaßnahmen nach Anweisung unserer
Netzbezirksstelle vorzusehen.

Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen,
übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem unser Leitungsbestand
ersichtlich ist.

Auskunft über Leitungslagen erteilt unser Netzbezirk in Brakel.

(Tel. 05272-3924 13).

Wir bitten Sie, dass die Ihnen überlassenen Planunterlagen unseres Hauses nur zu
Planungszwecken verwandt werden und keine Weitergabe an die Baufirma erfolgt.
Diese Stellungnahme erfolgt für das Gas-Verteilnetz im Namen und Auftrag der „innogy
Netze Deutschland GmbH“ (ehem. RWE Deutschland GmbH).

Anlage: Gasbestandsplan

Freundliche Grüße

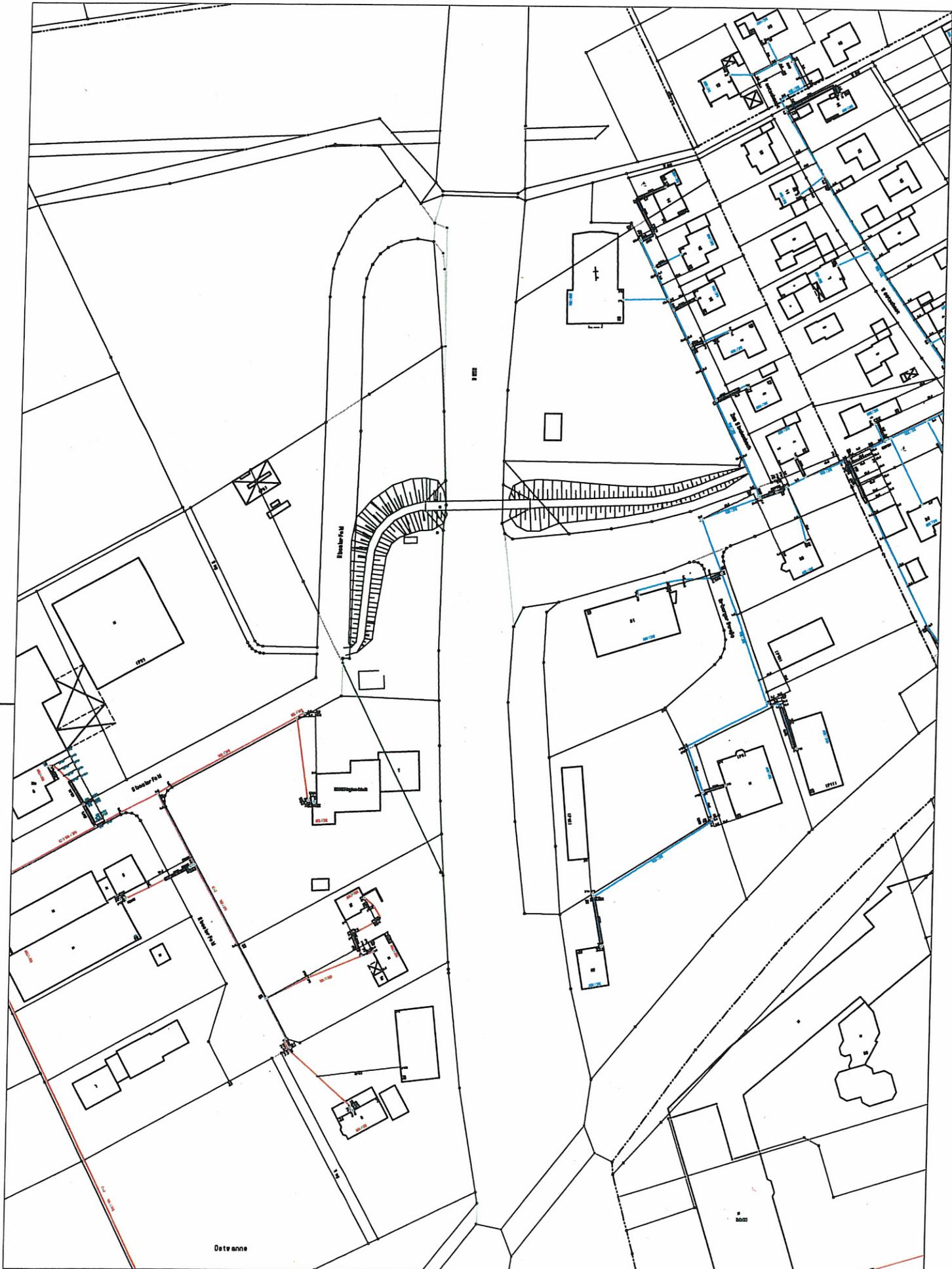
i. A. Thorsten Hansen

Westnetz GmbH

Regionalzentrum Münster

Projektplanung; DRW-E-MP-O

Hellweg 12, 33378 Rheda-Wiedenbrück



03.04.2017
1: 2000
Plan: 3510730

WESTNETZ Teil von innogy

Westnetz GmbH
RZ Münster

(Hr.) !



B-Plan Nr. 32, 1. Änderung "Gewerbegebiets-Ergänzung Brakel West-Riesel" der Stadt Brakel; Ihr Schreiben vom 13.03.2017; WMSTI: 69043460

Nico.Meierholz An: a.buch

18.04.2017 10:45

Von: <Nico.Meierholz@telekom.de>

An: <a.buch@kreis-hoexter.de>

Sehr geehrte Frau Buch,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Gewerbegebiets-Ergänzung Brakel West-Riesel" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplan ersichtlich sind.

Diese versorgen die vorhandene Bebauung.

Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien unverändert in ihrer jetzigen Trassenlage verbleiben können.

Falls die betroffenen Telekommunikationslinien der Telekom nicht in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, ist dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung der Telekommunikationslinien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen. In diesem Fall bitten wir um frühzeitige Benachrichtigung.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Nico Meierholz

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung West
PTI 15 Münster
Nico Meierholz
Referent BL
Dahlweg 100-102, 48153 Münster
+49 251 78877-7724 (Tel.)
+49 251 78877-9609 (Fax)



Kreis Höxter - Der Landrat

Kreis Höxter * Moltkestraße 12 * 37671 Höxter

An den
Bürgermeister
-Bauamt-
33034 Brakel

Unser Zeichen:
43-3.4/ 32 B 1

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht:

Datum: 20.04.2017

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
hier: Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung „Gewerbegebiets-Ergänzung
Brakel West-Riesel“ der Stadt Brakel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung aller vom Kreis Höxter zu vertretenden Belange habe ich zum
Entwurf des o.g. Bauleitplanes keine Anregungen vorzubringen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Anpassung an die sich aus der
Erweiterung des Gewerbegebietes ergebende Abwassersituation erforderlich
ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Alexa Buch

n. Begründg. geklärt

Kreis Höxter
Postfach 10 03 46
37669 Höxter

Abteilung:
Bauen und Planen

Für Sie zuständig:
Frau Alexa Buch
Telefon: 05271/965-4311
Telefax: 05271/84197
Zimmer: D528
a.buch@kreis-hoexter.de
www.kreis-hoexter.de

Öffnungszeiten:
montags - donnerstags
07.30 - 12.30 Uhr
und 13.30 - 16.00 Uhr
freitags 07.30 - 12.30 Uhr

Bankverbindungen:
Sparkasse Höxter
IBAN:
DE97 4725 1550 0003 0000 15
BIC: WELADED1HXB

Volksbank Paderborn-
Höxter-Detmold eG
IBAN:
DE37 4726 0121 2050 5006 00

Vereinigte Volksbank eG
IBAN:
DE59 4726 4367 6010 0601 00

Deutsche Bank
IBAN:
DE22 4727 0029 0574 9486 00

Ust-IdNr.:
DE 125 443 860