

# Niederschrift

## über die Sitzung des Bauausschusses



Sitzungs-Nr.: **BauA/029/14-20**  
Sitzungs-Tag: **04.07.2018**  
Sitzungs-Ort: **Brakel, Am Schützenanger 4,  
Stadthalle, re. Seitensaal**

Beginn der Sitzung: **18:00 Uhr**  
Ende der Sitzung: **20:24 Uhr**

### **CDU:**

Koppi, Wolfgang  
Menke, Hartwig  
Oeynhausens, Uwe  
Steinhage, Hermann  
Wellsow, Viola  
Wulff, Michael

### **SPD:**

Beineke, Elisabeth  
Holtemeyer, Joachim

### **UWG/CWG:**

Volkhausen, Erwin

### **Bürger Interessen Brakel:**

Neu, Heike

### **Bündnis90/DIE GRÜNEN:**

Hogrebe-Oehlschläger, Ulrike bis TOP 1.7

### **Als Gäste nehmen teil:**

Breker, Corinna Berichterstatterin zu TOP 1.3  
May, Günther Berichterstatter zu TOP 1.1  
Strätling, Carsten Berichterstatter zu TOP 1.2

### **Von der Behördenleitung nehmen teil:**

Frischemeier, Peter  
Temme, Hermann

### **Von der Verwaltung nehmen teil:**

Bohnenberg, Bernd  
Groppe, Johannes  
Nolte, Ulrike Schriftführerin

## Öffentliche Sitzung

### 1. Planungsangelegenheiten

- |  |                     |
|--|---------------------|
| <b>1.1. Bauliche Änderungen im Bereich der Hotelanlage am Kaiserbrunnen in der Kernstadt Brakel; vorhabenbezogener Änderungs- und Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung</b> | 316/2009<br>-2014/1 |
| Berichterstatter: Vorhabenträger   |                     |
| <b>1.2. Energiebericht 2017 für die Stadt Brakel</b>   | 749/2014<br>-2020   |
| Berichterstatter: Herr Strätling, Westfalen Weser Netz GmbH  |                     |
| <b>1.3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Brakel; Vorstellung einer möglichen Endfassung sowie Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung</b>                  | 660/2014<br>-2020/1 |
| Berichterstatter: II/ FB 3, Büro Junker + Kruse  |                     |
| <b>1.4. Ausbau der Straße "Kapellenweg" im Stadtbezirk Erkeln; abschließende Beschlussfassung</b>  | 662/2014<br>-2020/1 |
| Berichterstatter: StBR Groppe/ Ingenieurbüro Turk  |                     |
| <b>1.5. Änderungsverfahren für den LEP NRW; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>  | 730/2014<br>-2020   |
| Berichterstatter: StBR Groppe  |                     |
| <b>1.6. Teilweise Änderung der Ferienhausnutzung im Feriendorf Bellersen; vorhabenbezogener Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung</b>                                       | 277/2014<br>-2020/2 |
| Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg  |                     |
| <b>1.7. Erschließungsanlage "Am Königsfeld" in der Kernstadt Brakel; Bebauungsplanersetzende Abwägungsentcheidung gem. § 125 Abs. 2 BauGB</b>                                  | 744/2014<br>-2020   |
| Berichterstatter: StBR Groppe  |                     |
| <b>1.8. Neugestaltung des Parkplatzes "Alte Waage" in der Kernstadt Brakel; Planvorstellung</b>  | 750/2014<br>-2020   |
| Berichterstatter: StBR Groppe  |                     |

### 2. Bekanntgaben der Verwaltung

Der **Ausschussvorsitzende Joachim Holtemeyer** eröffnet die Sitzung, begrüßt die Zuhörer und Gäste, die Vertreter der Presse sowie die Sitzungsteilnehmer.

Zu **Form und Frist** der Einladung ergeben sich keine Bedenken.

Anschließend stellt er die **Beschlussfähigkeit** fest.

Auf Antrag des Ausschussvorsitzenden wird der TOP 1.8 „Neugestaltung des Parkplatzes „Alte Waage“ in der Kernstadt Brakel; Planvorstellung - von der Tagesordnung **abgesetzt**, da die Planungen zum jetzigen Zeitpunkt noch

nicht abschließend vorgestellt werden können. Eine Beratung in der Angelegenheit erfolgt in der nächsten Sitzung des Bauausschusses.

Die Tagesordnung wird darauf hin wie folgt erledigt:

## Öffentliche Sitzung

### 1. Planungsangelegenheiten

#### 1.1. Bauliche Änderungen im Bereich der Hotelanlage am Kaiserbrunnen in der Kernstadt Brakel; vorhabenbezogener Änderungs- und Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung

316/2009  
-2014/1

Berichtersteller: Vorhabenträger

Der Ausschussvorsitzende begrüßt den Eigentümer Günther May zu diesem Tagesordnungspunkt. Herr **May** beabsichtigt, im Bereich der Hotelanlage „Am Kaiserbrunnen“ bauliche Änderungen vorzunehmen und geht in seiner anschließenden Präsentation detailliert auf die Eckpunkte des Konzeptes ein. Es sei geplant, das Gästehaus als Beherbergungsbetrieb (Voll-Hotel) zu führen. Das Haupthaus (Hotelgebäude) werde zum altengerechten Wohnen (Pension ++) umfunktioniert und eine Barrierefreiheit in allen Räumen und Suiten des Hauses vorgesehen. Zudem sei die Installation eines weiteren größeren Personenaufzuges geplant. Es werde ebenfalls einen zentralen Servicepoint geben, der einen Hausservice „rund um die Uhr“ biete.

Anstelle des heutigen Direktorenhauses sei ein moderner Neubau in Planung, der ebenfalls für das altengerechte Wohnen (Pension ++) ausgelegt werde. Das Konzept sei auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten wünschenswert.

Herr **May** hebt abschließend den positiven Effekt für die Stadt Brakel hervor, dieses Konzept werde „Leben“ und „Kaufkraft“ nach Brakel bringen.

Auf weitere Anfrage teilt Herr **May** mit, dass eine Realisierung des Vorhabens möglichst bis zum Ende des nächsten Jahres erfolgen solle, eine Belegung sei dann ab dem Folgequartal geplant. Auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden **Holtemeyer** teilt Herr **May** mit, dass im Hinblick auf die Zimmergestaltung noch keine konkreten Entwürfe vorlägen, sobald dieses allerdings der Fall sei, werden diese entsprechend vorgestellt. Auf Anfrage des Rats Herrn **Wulff** teilt er mit, dass das Konzept an einen Investor verkauft werde.

Auf Nachfrage der Ratsfrau **Hogrebe-Oehlschläger** merkt er an, dass die Auftragsvergabe an die Unternehmen durch den Investor erfolge, er allerdings davon ausgehe, dass hier auch Brakeler Firmen Berücksichtigung finden werden. Ratsfrau **Neu** erkundigt sich anschließend, ob bereits ein Investor genannt werden könne. Herr **May** gibt an, dass es bereits drei Interessenten gebe, es handele sich um mittelständische deutsche Unternehmen.

Bürgermeister **Temme** merkt an, dass heute über die Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen sei, um dem möglichen Investor auch eine entsprechende Rechtssicherheit bieten zu können.

Abschließend teilt Herr **May** auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden **Holtemeyer** mit, dass die Gesamtinvestitionssumme bei rund 6 Mio. Euro liege. Da sich keine weiteren Wortmeldungen ergeben, bedankt sich der Ausschussvorsitzende bei Herrn **May** und bittet die Mitglieder des Bauausschusses um ihr Votum.

#### **a. Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

##### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, den Flächennutzungsplan der Stadt Brakel im Bereich der Hotelanlage am Kaiserbrunnen in der Kernstadt Brakel hinsichtlich der dargestellten „SO“-Fläche (Sondergebiet für Hotels, Kurheime, Pensionen, Fortbildungsstätten) zu ändern (44. Änderung).

#### **b. Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**

##### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Hotel Kaiserbrunnen“ in der Kernstadt Brakel aufzustellen, um im Bereich der Hotelanlage am Kaiserbrunnen bauliche Änderungen im Sinne des vorgelegten Grobkonzeptes entwickeln und vornehmen zu können.

### **1.2. Energiebericht 2017 für die Stadt Brakel**

Berichterstatter: Herr Strätling, Westfalen Weser Netz GmbH

749/2014  
-2020

Der Ausschussvorsitzende übergibt an Herrn Carsten **Strätling** von der Westfalen Weser Netz GmbH, der den Energiebericht 2017 detailliert vorstellt.

Herr **Strätling** geht auf die aktuelle Entwicklung der regenerativen Energie, die Zusammensetzung des regenerativen Stroms und die im Resultat vermiedene CO<sub>2</sub>-Emission ein.

Im Hinblick auf die Digitalisierung gibt er einen Überblick über das aktive Verteilernetz. Durch die zunehmend dezentrale Einspeisung müsse das Netz auch in niedrigeren Spannungsebenen Energie aufnehmen. Neue, intelligente Lösungen müssen integriert werden, um den Strom sauber in beide Richtungen leiten zu können. Die Stromerzeugung variere je nach Lastsituation und Wetterlage.

Intelligente und regelbare Ortsnetzstationen dienen als Basis für eine sichere Energieverteilung und seien notwendig, um die Lastflüsse zu steuern, aber auch Frequenz- und Spannungserhaltung zu gewährleisten. Darüber hinaus erfassen diese Veränderungen in den Lastflüssen und die Belastungssituation in den Netzen. Herr **Strätling** teilt mit, dass bis dato bereits 113 intelligente Ortsnetzstationen realisiert werden konnten.

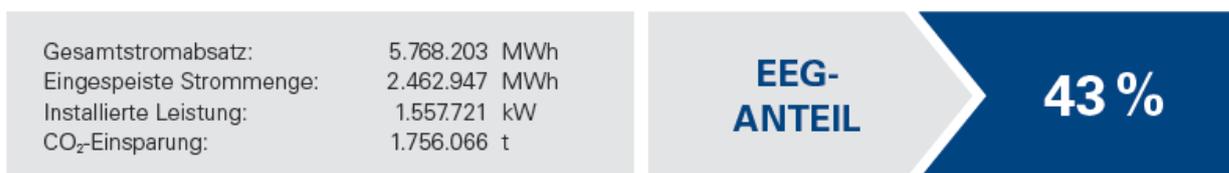
Um den Energiefluss kontrolliert steuern zu können, werde zunehmend Mess-, Steuer- und Regeltechnik in die Stationen integriert. Aktive Netzzellen können die Spannung messen und diese auch beeinflussen. Ziel sei ein Netzabschnitt, der als Inselnetz betrieben werden könne (autonome Versorgung).

Anschließend geht Herr **Strätling** noch im Detail auf die verschiedenen „intelligenten Messsysteme“ ein und gibt einen Überblick über die regenerativen Energien im Jahr 2016.

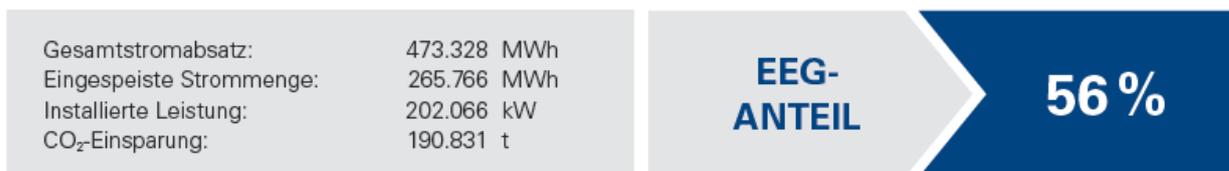
Während der Anteil der erneuerbaren Energien am Verbrauch in Deutschland 2016 bei rund 29 % lag, hatte das Netz von Westfalen Weser Netz zum gleichen Betrachtungszeitpunkt bereits einen Anteil von rund 43 % am Gesamtstromabsatz (rund 5,8 TWh).

## Erneuerbare Energien in Brakel - Auf einem Blick:

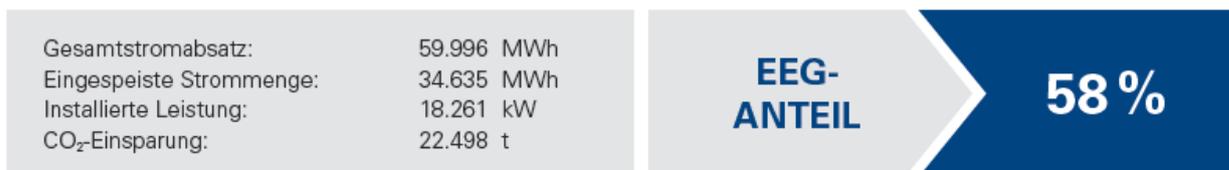
### WESTFALEN WESER NETZ



### KREIS HÖXTER



### STADT BRAKEL



Herr **Strätling** bedankt sich für die Aufmerksamkeit und gibt den abschließenden Hinweis, dass der Energiebericht auch online unter der E-Mail Adresse: [energiebericht@ww-energie.com](mailto:energiebericht@ww-energie.com) angefordert werden könne.

Bürgermeister **Temme** fügt hinzu, dass Brakel unter Berücksichtigung der EAM versorgten Gebiete im südlichen Stadtgebiet sogar über einen EEG-Anteil von 70 % verfüge.

Auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden teilt Herr **Strätling** mit, dass bei Netzauslastung die Energie an die nächsthöhere Ebene abgegeben werde. Ratsherr **Wulff** merkt an, dass ihm bereits Modelle bekannt seien, die Arbeitnehmern die Möglichkeit bieten, Elektrofahrzeuge auf dem Firmengelände über ein Carport mit Photovoltaikdach zu laden. Herr **Strätling** stimmt zu, dass die Entwicklung in diesem Bereich zügig fortschreite und die Managementsysteme stetig fortschrittlicher und intelligenter werden.

Er nimmt anschließend die Anmerkung des Rats Herrn **Menke**, bestehende Photovoltaikanlagen erhalten zu wollen, zur Kenntnis und teilt mit, dass die Möglichkeit der Einspeisung in einen Batteriespeicher bestehe oder ein Verkauf des Stroms an eine Community oder auch an der Börse möglich sei. Er nimmt die abschließende Kritik des Rats Herrn **Menke**, die Ausgabe „Regional Direkt“, die einmal monatlich erscheine, im Hinblick auf die überregionalen Themen (letzte Seite) „leserfreundlicher“ zu gestalten ebenfalls zur Kenntnis.

Der Ausschussvorsitzende bedankt sich bei Herrn **Strätling** für die detaillierten Ausführungen.

**1.3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Brakel; Vorstellung einer möglichen Endfassung sowie Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung**

660/2014  
-2020/1

Berichtersteller: II/ FB 3, Büro Junker + Kruse

StBR **Groppe** teilt mit, dass im Rahmen der Fortschreibung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Brakel“ (unter Berücksichtigung der Leerstandsproblematik von Einzelhandelslagen im Erdgeschoss) sei durch das Büro „Junker + Kruse Stadtforschung Planung“, Dortmund, in enger Abstimmung mit Politik und Verwaltung (Arbeitskreis) ein endfassungstauglicher Konzept-Entwurf erarbeitet worden. Die städtebaulich hergeleiteten und daher fixen Eckpunkte und Gewichtungen seien zwischenzeitlich in einen kompletten Entwurf eingearbeitet worden, der daraufhin den Fraktionen zur Beratung elektronisch übersandt worden sei. Der Entwurf solle nunmehr beraten und dann Grundlage einer informellen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (Informationsveranstaltung) werden.

Frau **Breker** vom v.g. Planungsbüro, die das Konzept bereits in der gemeinsamen Sitzung des Wirtschaftsförderungsausschusses und Bauausschusses am 24.01.2018 in nichtöffentlicher Sitzung detailliert vorgestellt hat, steht anschließend für Fragen zur Verfügung. Sie teilt aufgrund verschiedener Anfragen mit, dass die im Konzept befindliche „Grenze“ als erste logische Konsequenz an dieser Stelle zu beginnen, städtebaulich begründet sei.

Da das Thema bereits ausführlich in der Vergangenheit diskutiert wurde und die Parteien ihre Meinung mehrfach geäußert haben, bittet der Ausschussvorsitzende **Holtemeyer** nun um entsprechende Abstimmung.

**Beschluss:**

Der Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Brakel (unter Berücksichtigung der Leerstandsproblematik von Einzelhandelslagen im Erdgeschoss) wird bei **1 Stimmenthaltung einstimmig beschlossen** und soll als Grundlage einer informellen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (Informationsveranstaltung) dienen.

**Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung**

Ausfluss aus dem Konzept-Entwurf ist zudem eine moderate Aufweitung der bisherigen Bauleitplanung (Sanierungsgebiets-Bebauungsplan) zum Thema

„Wohnen im Erdgeschoss“. Die Wohnfunktion soll - im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 30 - zukünftig im südlichen Abschnitt der Ostheimer Straße - optional als Angebot(splanung) - auch im Erdgeschoss ermöglicht und daher zugelassen werden (siehe Entwurf, S. 105 f.).

Dieses bereits im Vorfeld diskutierte und nunmehr als städtebaulich sinnvoll erachtete Ziel erfordert eine dahingehende Zulässigkeitsregelung, die rechtsverbindlich nur mit einem Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanänderung) umgesetzt werden kann, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Es wird sich dabei um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) handeln (für Maßnahmen der Innenentwicklung, hier: Nachverdichtung), dessen Planinhalte als Grundlage für das weitere Verfahren aus den vorgestellten Unterlagen zum Einzelhandelskonzept entwickelt werden; Auftragnehmer wird der Kreis Höxter.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel ist nicht erforderlich.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt bei **1 Stimmenthaltung einstimmig**, den Bebauungsplan Nr. 30 - 3. Änderung „Sanierungsgebiet Kernstadt Brakel“ aufzustellen, um damit das Ziel des fortgeschriebenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Brakel“ zur Ermöglichung von Wohnen auch im Erdgeschoss im südlichen Abschnitt der Ostheimer Straße rechtsverbindlich umzusetzen.

#### **1.4. Ausbau der Straße "Kapellenweg" im Stadtbezirk Erkeln; abschließende Beschlussfassung**

662/2014  
-2020/1

Berichterstatter: StBR Groppe/ Ingenieurbüro Turk

Der Ausschussvorsitzende erläutert nochmals den Sachverhalt und weist auf den einstimmigen Beschluss des Bezirksausschusses Erkeln, die Angelegenheit aufschieben zu wollen, hin.

Ratsherr **Wulff** teilt die Meinung der CDU-Fraktion mit, dem Wunsch des Bezirksausschusses folgen zu wollen. Er schlägt vor, den Straßenausbau in Bökendorf im Hinblick auf die Prioritätenliste vorrangig berücksichtigen zu wollen.

Es ergibt sich anschließend eine kontroverse Diskussion, die aufgrund der unterschiedlichen Meinungen eine Ergebnisfindung zum jetzigen Zeitpunkt ausschließt.

Da der Bezirksausschussbeschluss einstimmig gegen den jetzigen Ausbau votiert und die Verkehrssicherheit oberste Priorität habe, wird anschließend folgender Beschluss gefasst.

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die Angelegenheit in der Sitzung nach der Sommerpause neu zu verhandeln und einen festen Ausbautermin festzulegen.

Die Verwaltung wird beauftragt in der Zwischenzeit eine Stellungnahme der GVV-Kommunalversicherung in Köln im Hinblick auf eine mögliche Verletzung der Verkehrssicherungspflicht einzuholen.

Die Mitglieder des Bauausschusses treffen sich vor der Sitzung zu einem Ortstermin am „Kapellenweg“ in Erkeln.

### **1.5. Änderungsverfahren für den LEP NRW; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

730/2014  
-2020

Berichterstatter: StBR Groppe

Ratsfrau **Hogrebe-Oehlschläger** stellt den Antrag, die Angelegenheit in der nächsten Sitzung des Rates zu beraten und entscheiden, da die heute noch vorgelegte Tischvorlage sehr umfangreich sei und nicht im Detail gelesen werden konnte.

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die Angelegenheit in der Sitzung des Rates am 12. Juli 2018 zu beraten und zu beschließen.

### **1.6. Teilweise Änderung der Ferienhausnutzung im Feriendorf Bellersen; vorhabenbezogener Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung**

277/2014  
-2020/2

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

Der Ausschussvorsitzende berichtet, dass eine teilweise Änderung der bislang im Bebauungsplan (Nr. 5 „Schlingweg“) angegebenen Nutzung (SO Ferienhäuser) der Häuser des Feriendorfes Brakel-Bellersen zur reinen Ferienvermietung in Dauerwohnen geplant sei. Der Charakter des Feriendorfes mit Angeboten für Gäste werde allerdings weiter erhalten. Er erteilt anschließend Herrn **Hasenbein** vom Feriendorf „Natur Pur“ in Bellersen das Wort, der auf die Beweggründe eingeht, die letztendlich zu dieser Entscheidung führten. Mit einer Reduzierung der Ferienwohneinheiten und damit verbundenen höheren Auslastung wäre die Sicherheit gegeben, das Feriendorf und auch das Restaurant familiär weiterführen zu können.

Bürgermeister **Temme** berichtet anschließend über die bereits stattgefundenen Vorgespräche mit Familie Hasenbein und appelliert an den Bauausschuss, dieses Vorhaben entsprechend zu unterstützen.

Anschließend werde die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt. Der Antrag sei begründet mit der Verhältnismäßigkeit der Mittel zur Bewirtschaftung des Feriendorfes; die Weiterführung könne nicht mehr gewährleistet werden.

## **Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung**

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt einer teilweisen Änderung der Ferienhausnutzung in Dauerwohnen **einstimmig** zu und beschließt dementsprechend, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Änderung „Feriendorf Bellersen“ im Stadtbezirk Brakel-Bellersen aufzustellen.

### **1.7. Erschließungsanlage "Am Königsfeld" in der Kernstadt Brakel; Bebauungsplanersetzende Abwägungsent-scheidung gem. § 125 Abs. 2 BauGB**

744/2014  
-2020

Berichterstatter: StBR Groppe

StBR **Groppe** gibt nochmals einen umfassenden Überblick laut Vorlage. Bei Straßen, für die nach § 127 Abs. 1 BauGB Erschließungsbeiträge (erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen) erhoben werden, sind bebauungsplanersetzende Beschlüsse des Rates der Stadt gem. § 125 Abs. 2 BauGB notwendig, wenn kein Bebauungsplan vorliegt. Ein bebauungsplanersetzender Beschluss des Rates sei daher erforderlich, eine rechtssichere Erhebung von Erschließungsbeiträgen durchführen zu können.

## **Beschluss:**

Es wird bei **1 Stimmenthaltung einstimmig** festgestellt, dass der Ausbau der Straße "Am Königsfeld" den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entspricht und die Erschließung der anliegenden Grundstücke sichergestellt ist.

### **1.8. Neugestaltung des Parkplatzes "Alte Waage" in der Kernstadt Brakel; Planvorstellung**

750/2014  
-2020

Berichterstatter: StBR Groppe

Die Angelegenheit wurde vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt, da die Planungen noch nicht im Detail vorgestellt werden können.

## **2. Bekanntgaben der Verwaltung**

Geschäftsansiedlungen im Bereich „Sudheimer Weg“ (ehemals Möbeltreff)  
Ber.: Bürgermeister Temme

Bürgermeister **Temme** gibt bekannt, dass Frau Peters mitgeteilt habe, dass im Bereich des ehemaligen „Möbeltreffs“ die Geschäftsansiedlung der Firmen Deichmann, Tacco und eines Küchenstudios geplant seien.

Damit ist die Tagesordnung erledigt. Weitere Wortmeldungen ergeben sich nicht. Mit einem Dank an die Teilnehmer schließt der Ausschussvorsitzende die Sitzung.

*gezeichnet Unterschriften*

Joachim Holtemeyer  
(Ausschussvorsitzender)

Ulrike Nolte  
(Schriftführerin)