

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses



Sitzungs-Nr. : **BauA/035/14-20**
Sitzungs-Tag: **03.06.2019**
Sitzungs-Ort: **Brakel, Am Markt 4a, Sitzungssaal
"Alte Waage"**

Beginn der Sitzung: **18:00 Uhr**
Ende der Sitzung: **19:50 Uhr**

CDU:

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

SPD:

Beineke, Elisabeth
Holtemeyer, Joachim

UWG/CWG:

Volkhausen, Erwin

Bündnis90/DIE GRÜNEN:

Schulte, Meinolf

Vertretung für Ratsfrau Ulrike Hogrebe-
Oehlschläger

Von der Behördenleitung nehmen teil:

Temme, Hermann

Von der Verwaltung nehmen teil:

Bohnenberg, Bernd
Groppe, Johannes
Nolte, Ulrike

Schriftführerin

Öffentliche Sitzung

1. Allgemeine Bauangelegenheiten

1.1. Wohnungsmarktbericht NRW 2018

Berichterstatter: Dr. Thorsten Heitkamp, NRW.Bank

886/2014
-2020

1.2. Bonuspunkteprogramm im Baugebiet Brunnenallee

Berichterstatter: Groppe, Johannes

875/2014
-2020

2. Planungsangelegenheiten

2.1. Bebauungsplan Nr. 1 - 2. Änderung "Vitusstraße/ Sepkerweg" in der Kernstadt Brakel Änderungsbeschluss; Aufstellungsbeschluss zur Bau- leitplanung

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

277/2014
-2020/6

2.2. Bebauungsplan Nr. 30 - 3. Änderung "Sanierungsgebiet Kernstadt Brakel"

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbe-
teiligung

b. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung

c. Satzungsbeschluss(vorschlag)

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

318/2014
-2020/4

2.3. Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet" im Stadtbezirk Brakel-Gehrden

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbe-
teiligung

b. Beratung von Stellungnahmen aus der Öffentlich-
keitsbeteiligung

c. Offenlegungsbeschluss

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

847/2014
-2020

3. Bekanntgaben der Verwaltung

Der **Ausschussvorsitzende**, Joachim Holtemeyer, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Zuhörer, den Berichterstatter Herrn Dr. Thorsten Heitkamp und die Sitzungsteilnehmer.

Zu **Form und Frist** der Einladung ergeben sich keine Bedenken. Anschließend stellt er die **Beschlussfähigkeit** des Bauausschusses fest.

Die Tagesordnung wird darauf hin wie folgt erledigt:

Öffentliche Sitzung

1. Allgemeine Bauangelegenheiten

1.1. Wohnungsmarktbericht NRW 2018

Berichterstatter: Dr. Thorsten Heitkamp, NRW.Bank

886/2014
-2020

Die Anfrage des Ratsherrn **Steinhage** im Hinblick auf die bestehende und künftige Wohnungsmarktsituation in Brakel wurde zum Anlass genommen, Herrn Dr. Thorsten **Heitkamp** von der NRW.Bank als Berichterstatter in die heutige Sitzung des Bauausschusses einzuladen.

Herr Dr. **Heitkamp** stellt den anwesenden Mitgliedern den Wohnungsmarktbericht NRW für das Jahr 2018 detailliert vor. Er geht in seiner Präsentation im Besonderen auf den Wohnungsbestand, die Bautätigkeit, die Bevölkerungsentwicklung, den Arbeitsmarkt und die Preisentwicklung ein. Ziel dieser Wohnungsmarktbeobachtung sei, die stetige Entwicklung analysieren und entsprechend transparent und übersichtlich darzustellen zu können. Die größte Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung finde in den „älteren“ Bevölkerungsgruppen statt, daher habe sich auch der Anspruch an den Wohnraum, gerade im Hinblick auf Wohnungsgröße und Barrierefreiheit, geändert.

In diesem Zusammenhang verweist Bürgermeister **Temme** auf die Sozialanalyse, Brakel sei vor dem Hintergrund der immer älter werdenden Bevölkerung aufgrund der drei stationären Altenheime derzeit gut aufgestellt. Auch durch die bestehenden barrierefreien Wohneinrichtungen, beispielsweise „Im Schild“ und möglicherweise zukünftig auch im Bereich des Kaiserbrunnens, werde auf die Veränderungen in der Altersstruktur in Brakel reagiert.

Basierend auf den durch IT.NRW übermittelten Daten verdeutlicht Dr. **Heitkamp** anschließend die Entwicklung des Wohnungsbestandes (Anzahl der preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungen).

Ratsherr **Menke** stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob die Zahlen von IT-NRW als realitätsnahe und verlässliche Datengrundlage herangezogen werden sollten. Ratsherr **Oeynhausens** stimmt dem zu, denn die Realität werde anders wahrgenommen.

Herr **Dr. Heitkamp** empfiehlt den Kommunen aus diesem Grund, unbedingt die eigenen Zahlen mit den IT-NRW-Daten abzugleichen.

Zur Frage des Ratsherrn **Schulte**, ob der Landesentwicklungsplan nicht als zusätzliches Steuerungselement, beispielsweise zur Vermeidung von Leerständen, herangezogen werden kann, erklärt Herr **Dr. Heitkamp**, hier sei kaum Einflussnahme möglich. Die Nachfrage der Haushalte werde stark durch die Attraktivität und die Angebote der jeweiligen Städte beeinflusst (z.B. Hochschulstandorte).

Ratsherr **Oeynhausens** fragt an, ob Quellen genannt werden können, in denen die Motivationsanreize der Bevölkerung untersucht und analysiert wurden. Herr **Dr. Heitkamp** weist auf die Studie „Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster“ hin. Die-

se Studie wurde im Auftrag des „GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ von der empirica AG erstellt.
Eine Präsentation zu diesem Bericht sei über die nachfolgende Internetseite zu finden:

http://web.gdw.de/uploads/WZT_2015/Impulsreferat/Schwarmstaedte_GdW_2015_07_1.pdf

Bürgermeister Hermann **Temme** und der Ausschussvorsitzende Joachim **Holtemeyer** bedanken sich anschließend bei Herrn Dr. Heitkamp für den detaillierten „Blick hinter die Kulissen“.

1.2. Bonuspunkteprogramm im Baugebiet Brunnenallee

Berichterstatter: Groppe, Johannes

875/2014
-2020

StBR **Groppe** gibt den Anwesenden einen detaillierten Überblick über den Sachverhalt.

Bürgermeister Hermann **Temme** merkt anschließend an, die Stadt Brakel gehe mit diesem Bonuspunkteprogramm einen weiteren wichtigen Schritt in die richtige Richtung, denn Umwelt und Klimaschutz seien Themen, die wichtiger und ernst zu nehmender denn je geworden seien.

Die Eigentümer von fertiggestellten Gebäuden im Baugebiet Brunnenallee erhalten durch das Förderprogramm die Möglichkeit, bei der Stadt Brakel Prämien für den Einsatz von Energiespartechnik zu beantragen. Die eingesetzte Technik werde mit Punkten bewertet und gliedere sich in drei Themenbereiche: Haus/Technik, Wasser und Strom. Je weniger Energie genutzt werde, desto höher fallen Bewertung und Prämierung aus.

StBR **Groppe** teilt mit, dass bereits 61 Grundstücke im Baugebiet Brunnenallee verkauft wurden und für das Bonuspunkteprogramm ein Betrag in Höhe von insgesamt 366.000,00 € zur Verfügung stehe. Nach derzeitigem Stand haben bereits 42 Antragsteller Prämien erhalten, insgesamt 178.000,00 € konnten ausgeschüttet werden.

Zur anschließenden Anfrage des Rats Herrn **Volkhausen** teilt StBR **Groppe** mit, ein derartiges Bonuspunkteprogramm lasse sich in den Ortschaften leider nicht realisieren, denn die Zeitspanne der Bebauung in diesen Baugebieten sei einfach zu groß.

Rats Herr **Menke** erkundigt sich anschließend, ob in den Ortschaften nicht Einzelprojektförderungen möglich seien.

StBR **Groppe** erklärt, ein Projekt wie das Bonuspunkteprogramm, werde über das Baugebiet selbst, also durch einen entsprechend höheren Grundstückspreis finanziert, dieses sei in den Baugebieten der Ortschaften leider nicht realisierbar.

2. Planungsangelegenheiten

2.1. Bebauungsplan Nr. 1 - 2. Änderung "Vitusstraße/ Sepkerweg" in der Kernstadt Brakel Änderungsbeschluss; Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung

277/2014
-2020/6

Berichtersteller: Verw.-Ang. Bohnenberg

V.-Ang. Bernd **Bohnenberg** gibt den Mitgliedern einen umfassenden Überblick über den bestehenden Sachverhalt.

Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, den Bebauungsplan Nr. 1 - 2. Änderung „Vitusstraße/ Sepkerweg“ in der Kernstadt Brakel aufzustellen, um in diesem städtebaulichen Einzelfall zum Baugrundstück Pahlenwinkel 1, 1a den baulichen Bestand an die tatsächlichen bauleitplanerischen Gegebenheiten anzupassen und eine innerstädtische Nachverdichtung der Wohnfunktion (ergänzende Wohnbebauung) zu ermöglichen.

2.2. Bebauungsplan Nr. 30 - 3. Änderung "Sanierungsgebiet Kernstadt Brakel" a. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung b. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung c. Satzungsbeschluss(vorschlag)

318/2014
-2020/4

Berichtersteller: Verw.-Ang. Bohnenberg

V.-Ang. **Bohnenberg** berichtet, der Bauausschuss habe in seiner Sitzung am 04.07.2018 beschlossen, den Bauleitplan aufzustellen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ Scoping) sei im sog. beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen worden.

Die herkömmliche Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange sei gleichzeitig mit der Offenlegung des Planentwurfes vom 11.03. bis zum 12.04.2019 einschließlich durchgeführt worden (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung nach BauGB). Zu beratende Stellungnahmen aus der Offenlegung haben sich nicht ergeben.

Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss schlägt dem Rat **einstimmig** vor, den Bebauungsplan Nr. 30 - 3. Änderung „Sanierungsgebiet Kernstadt Brakel“ gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung zu beschließen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum der Kernstadt Brakel und umfasst die Bebauung westlich und östlich der „Ostheimer Straße“.

Er ist Teil der **Gemarkung Brakel** und umfasst in der **Flur 17** die Flurstücke 189, 340, 301, 275, 25 tlw., 26, 276, 345, 41 tlw., 337 und 341 tlw. sowie in der **Flur 18** die Flurstücke 68, 321, 319, 318, 317, 76, 261 und 254.

2.3. Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet" im Stadtbezirk Brakel-Gehrden

847/2014
-2020

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

b. Beratung von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

c. Offenlegungsbeschluss

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

V.-Ang. **Bohnenberg** erläutert, der Bauausschuss habe in seiner Sitzung am 24.01.2018 beschlossen, den im Betreff genannten Bauleitplan aufzustellen. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit) habe entsprechend stattgefunden.

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr

Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr werde davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten werden. Andernfalls müssten die (Objekt-)Planungsunterlagen vor (zur) Erteilung einer Baugenehmigung einzelfallbezogen geprüft werden. Kräne zur Maßnahme, die diese Höhe überschreiten, seien separat anzuzeigen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Bundesamtes f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr zur Voraussetzung, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30m nicht überschreiten und Kräne zur Maßnahme, die diese Höhe überschreiten, separat anzuzeigen sind, aus v.g. Gründen **einstimmig** zur Kenntnis.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Diese weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien ihres Unternehmens befinden. Deren Bestand und Betrieb müsse weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen zu vermeiden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang jederzeit sicherzustellen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis der Deutsche Telekom Technik GmbH zum Vorhandensein von Telekommunikationslinien im Planbereich **einstimmig** zur Kenntnis.

Landwirtschaftskammer NRW (LWK)

Der nordöstliche Rand des Plangebietes sei mit lebensraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Ackerfläche durch Schattenwurf und Nährstoffentzug zu vermindern, sei bei der Anpflanzung auf niedrig wachsende Arten zurückzugreifen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die Stellungnahme der **LWK** zur Bepflanzung des nordöstlichen Plangebietsrandes mit lebensraumtypischen Gehölzen bzgl. des noch nicht aufgenommenen Teils zur Offenlegung in die Bebauungsplanung einarbeiten zu lassen.

Kreis Höxter

Der Kreis Höxter weise darauf hin, dass das Plangebiet durch die städtische Trennkanalisation erschlossen sei, bei Umsetzung der Planung aber eine Anpassung an die sich aus der Erweiterung des Gewerbegebietes ergebende Abwassersituation erforderlich werde (z.B. Regenrückhalte- und/ oder Regenklärbecken).

Zudem befinde sich nordwestlich des Plangebietes die Altlast „Am Dalsterberg“ 4320/MB 15; aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestünden jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis des Kreises Höxter zur Anpassung der städtischen Trennkanalisation an die sich aus der Erweiterung des Gewerbegebietes ergebende Abwassersituation sowie zur Altlast „Am Dalsterberg“ 4320/MB 15 aus v.g. Gründen **einstimmig** zur Kenntnis.

b. Beratung von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

V.-Ang. **Bohnenberg** erläutert anschließend das Ergebnis aus der Öffentlichkeitsbeteiligung. Es werde befürchtet, dass durch die geplante Hereinnahme des östlichen Grundstücks (nördlich der Erschließungsstraße am Wendehammer) in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes das am äußeren Rand des Plangebiets gegenüberliegende Betriebsinhaber-Wohnhaus im Bestand (südlich der Erschließungsstraße an dem dort vorgesehenen nicht auszubauenden Wirtschaftsweg) von einer späteren baulichen Nutzung des hereingenommenen Grundstücks durch entsprechende Immissionen, auch des an- und abfahrenden Zulieferverkehrs, beeinträchtigt werden könnte.

Darüber hinaus solle die geplante Hereinnahme des betreffenden Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus erschließungsbeitragsbezogenen Gründen entfallen.

Er erläutert nochmals ausführlich den Standpunkt der Verwaltung gemäß der Sitzungsvorlage.

Die Sitzung wird anschließend für 5 Minuten unterbrochen und aufgrund der Anfrage einer ZuhörerIn mitgeteilt, dass das Schreiben des Rechtsanwaltes, welches sich allerdings auf das Erschließungsbeitragsrecht beziehe, den Ausschussmitgliedern vorliege.

Beschluss:

Der Bauausschuss weist die Äußerung zur Befürchtung einer Beeinträchtigung des am äußeren Rand des Plangebiets gelegenen Betriebsinhaber-Wohnhauses durch gewerbegebietstypische Immissionen aufgrund der Hereinnahme des östlichen Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und einer später daraus resultierenden baulichen Nutzung wie eingangs ausgeführt aus den erörterten Gründen **einstimmig** zurück.

Der Bauausschuss nimmt die Äußerung, die geplante Hereinnahme des betreffenden Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes solle aus erschließungsbeitragsbezogenen Gründen entfallen, **einstimmig** zur Kenntnis.

c. Offenlegungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, den Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet“ im Stadtbezirk Brakel-Gehrden zur öffentlichen Auslegung vorzusehen.

3. Bekanntgaben der Verwaltung

Antrag der CDU-Fraktion zum barrierefreien Umbau des „Haus des Gastes“
Berichterstatter: StBR Johannes Groppe

StBR **Groppe** teilt mit, am 30.05.2019 habe die CDU-Fraktion einen Antrag zum barrierefreien Umbau des „Haus des Gastes“ gestellt. Der Antrag werde den Mitgliedern entsprechend übermittelt und beinhalte folgenden Wortlaut:

„Die Planungen für den barrierefreien Umbau des Haus des Gastes werden eingestellt. Begründung: Das Haus des Gastes ist bereits im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss barrierefrei erreichbar. In Anbetracht sich tendenziell verschlechternder konjunktureller Rahmenbedingungen und des ohnehin bereits beschlossenen sehr großen Investitionsvolumens einschließlich der Verpflichtungsermächtigungen für Folgejahre sollten zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Verpflichtungen eingegangen und insbesondere auch keine weiteren Planungskosten produziert werden.“

StBR **Groppe** erklärt, die Planvorstellung für diese Maßnahme werde somit nicht, wie angedacht, in der kommenden Sitzung des Bauausschusses erfolgen, sondern zunächst der vorliegende Antrag beraten werde.

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

gezeichnet Unterschriften

Joachim Holtemeyer
(Ausschussvorsitzender)

Ulrike Nolte
(Schriftführerin)