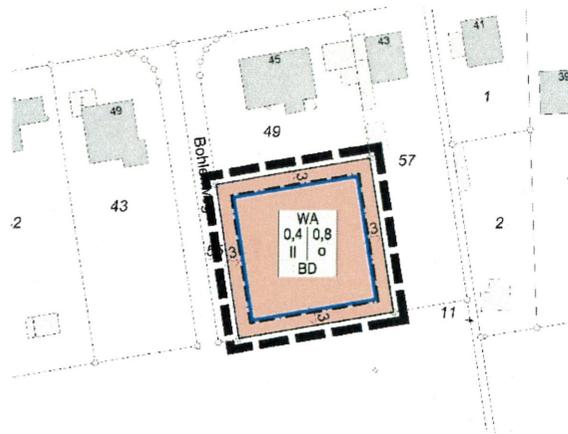


**Bebauungsplan Nr. 3a -
2. Änderung in der Kern-
stadt Brakel**

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



Stadt Brakel
Kreis Höxter

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 3a
2. Änderung

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand August 2019

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

- Auszug -

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1981 bis 1982 den Bebauungsplan Nr. 3a für einen Bereich im Westen der Kernstadt von Brakel zwischen der B 252 im Westen, dem Bohlenweg im Norden, dem Schulzentrum mit Kreisberufskolleg, Brüder-Grimm-Schule und städtischer Gemeinschaftsgrundschule im Osten und der Driburger Straße im Süden aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan ist 1994 in einer ersten Änderung überarbeitet worden.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen als Art der baulichen Nutzung Reine und Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete Kolping-Bildungswerk fest. Des Weiteren werden noch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, eine private Grünfläche „naturnaher Landschaftsbereich“ und „Wasserfläche“, eine öffentliche Grünfläche „Sportplatz“, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafostation), Flächen für Pflanzgebote, Wasserflächen (hier für den Siechenbach) und die erforderlichen Erschließungsstraßen ausgewiesen.

Das Plangebiet zur 2. Änderung befindet sich im Westen der Kernstadt Brakel, südlich des Bohlenwegs und umfasst das Flurstück 56 in der Flur 52, Gemarkung Brakel.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a setzt dieser momentan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest.

In diesem Bereich plant ein Bauherr die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Da die vorgesehenen Flächen nicht mehr für eine Gemeinbedarfseinrichtung Schule benötigt werden, unterstützt die Stadt Brakel das geplante Vorhaben. Die Stadt Brakel hat 2015 den Flächennutzungsplan für den Bereich südlich des Bohlenwegs geändert (F 43) und statt einer Fläche für den Gemeinbedarf eine Wohnbaufläche dargestellt, da hier mittel- bis langfristig eine Wohnsiedlungsentwicklung für die Kernstadt Brakel geplant ist. Somit entspricht das geplante Vorhaben auch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Brakel. Im Rahmen einer Nachverdichtung kann somit hier ein zusätzliches Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden.

Um das geplante Vorhaben 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a in der Kernstadt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet zur 2. Änderung befindet sich im Westen der Kernstadt Brakel, südlich des Bohlenwegs und umfasst das Flurstück 56 in der Flur 52, Gemarkung Brakel.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Gartenbereich mit einigen Gehölzen.

Südlich des Plangebiets schließen sich zunächst Grünlandflächen und dann der Komplex des Kolping-Berufsbildungswerks an. Unmittelbar westlich verläuft eine private Zuwegung vom Bohlenweg zu den Grünlandflächen. Daran schließt sich eine Wohnbebauung entlang des Bohlenwegs an. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein weiteres Wohngebäude. Dahinter verläuft der Bohlenweg, bevor sich weiter nördlich weitere Wohnbebauung anschließt. In östlicher Richtung grenzt weitere Wohnbebauung an.

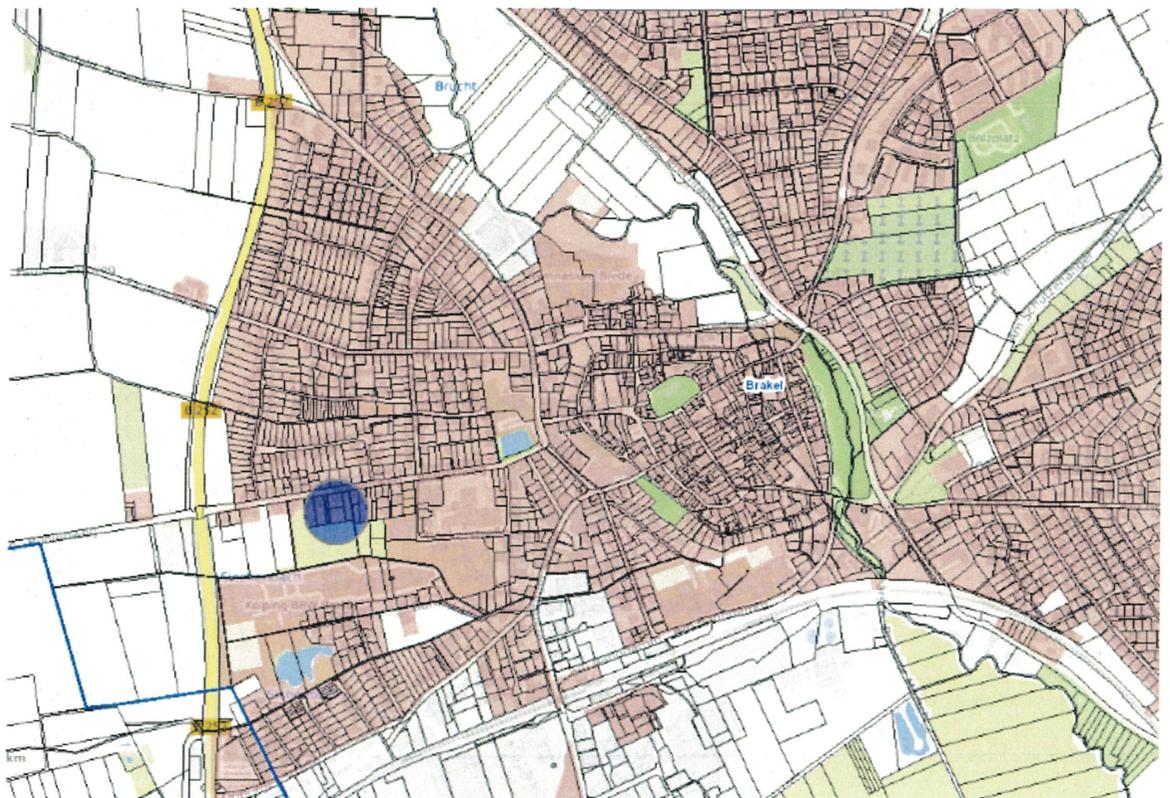
Insgesamt ist das Umfeld durch Wohnnutzung und den Grünlandbereich geprägt.

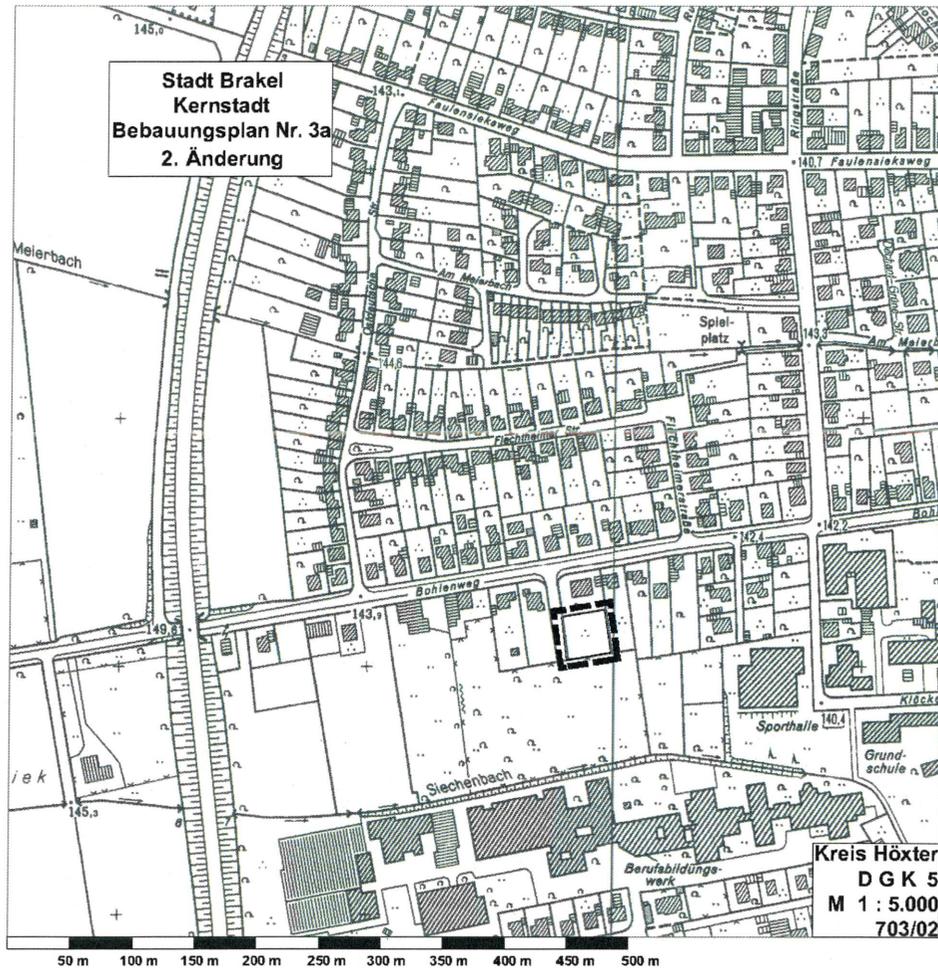
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 02.04.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3a, 2. Änderung in der Kernstadt aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden. Der 1.241 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Brakel, Flur 52 mit dem Flurstück 56.

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 Allgemeines Wohngebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

5.

KONZEPT UND PLANUNG

5.1

Städtebauliche Konzeption

Die nicht mehr benötigten Flächen für den Gemeinbedarf sollen für ein geplantes Wohnbauvorhaben in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, damit das Grundstück nach heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen bebaubar ist. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

6.**GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN****6.1****Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen. Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich. Die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit erübrigen sich Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

7.**DURCHFÜHRUNG**

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634) und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. § 180 BauGB.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben.

Höxter, den 09.08.2019

Brakel, den

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

STADT BRAKEL
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** i.S. von § 4 (BauNVO).
Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

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 bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 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.
3. Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO zu errichten.
4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.
5. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

