

# Niederschrift

## über die Sitzung des Bauausschusses



~ Auszug ~

Sitzungs-Nr.: **BauA/043/14-20**  
Sitzungs-Tag: **02.09.2020**  
Sitzungs-Ort: **Brakel, Am Markt 6, Sitzungssaal  
"Alte Waage"**  
  
Beginn der Sitzung: **18:05 Uhr**  
Ende der Sitzung: **20:10 Uhr**

### **CDU:**

Koppi, Wolfgang  
Menke, Hartwig  
Oeynhausen, Uwe  
Simon, Dirk  
Wellsow, Viola  
Wulff, Michael

Vertretung für Ratsherrn Hermann Steinhage

### **SPD:**

Beineke, Elisabeth  
Holtemeyer, Joachim

### **UWG/CWG:**

Volkhausen, Erwin

### **Bündnis90/DIE GRÜNEN:**

Hogrebe-Oehlschläger, Ulrike

### **Als Gast nimmt teil:**

Ihmer, Dirk, Dipl.-Ing.

Berichterstatter zu TOP 1.6

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

Frischemeier, Peter

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

Bohnenberg, Bernd  
Groppe, Johannes  
Münstermann, Christof  
Nolte, Ulrike

Berichterstatter zu TOP 1.4

Schriftführerin

## Öffentliche Sitzung

### 1. Planungsangelegenheiten

- 1.1. Förderung der Dorferneuerung;** 1125/201  
**a) Fortschreibung der Prioritätenliste** 4-2020  
**b) Anmeldung von Maßnahmen für das Programmjahr 2021**  
Berichterstatter: StBR Groppe
- 1.2. Sonderprogramm "Feuerwehrrhäuser in den Dörfern 2021";** 1129/201  
**Anmeldung von einer Maßnahme: Fahrzeughalle in Is-** 4-2020  
**trup**  
Berichterstatter: StBR Groppe
- 1.3. Städtebauförderung: Historischer Stadtkern;** 1126/201  
**Anmeldung von Maßnahmen für das Programmjahr** 4-2020  
**2021**  
Berichterstatter: StBR Groppe
- 1.4. Pumptrack am Generationenpark in Brakel;** 1123/201  
**Planvorstellung** 4-2020  
Berichterstatter: StBR Groppe
- 1.5. Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2020** 1124/201  
**und 2021;** 4-2020  
**Anmeldung von Maßnahmen für das Programmjahr**  
**2020**  
Berichterstatter: StBR Groppe
- 1.6. Umgestaltung der Straße "Südmauer" und eines Teils** 1128/201  
**der Straße "Wolfskuhle" im historischen Stadtkern** 4-2020/1  
**Brakel;**  
**Beratung des Ergebnisses der Einwohnerversammlung**  
**und abschließende Beschlussfassung**  
Berichterstatter: StBR Groppe
- 1.7. Baumhaushotel Gehrden;** 1127/201  
**Darstellung eines "Sondergebietes Hotel" im Flächen-** 4-2020  
**nutzungsplan und Aufstellung eines Bebauungsplanes**  
**im Stadtbezirk Gehrden**  
Berichterstatter: StBR Groppe
- 1.8. 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bra-** 1107/201  
**kel sowie Bebauungsplan Nr. 6-neu "Königsfeld Ost" in** 4-2020/1  
**der Kernstadt Brakel**
- a. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbe-**  
**teiligung**  
**b. Offenlegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanän-**  
**derung**  
Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

**1.9. Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnanlage Bohenkamp" in der Kernstadt Brakel**

**a. Beratung von Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

**b. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung**

**c. Offenlegungsbeschluss**

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

**1.10. Bebauungsplan Nr. 39 "Ehemalige Fachhochschule für Finanzen" in der Kernstadt Brakel**

1077/2014-2020

**a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung incl. Behördenbeteiligung**

**b. Satzungsbeschluss(vorschlag)**

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

**1.11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Papenkamp" im Stadtbezirk Brakel-Bellersen (Anfrage einer Bebauungsmöglichkeit: Einfamilienhaus)**

1114/2014-2020

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

**2. Bekanntgaben der Verwaltung**

Der **Ausschussvorsitzende** eröffnet die Sitzung, begrüßt die Zuhörer, die Vertreter der Presse sowie die Sitzungsteilnehmer.

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

Anschließend stellt er die **Beschlussfähigkeit** fest.

Die Tagesordnung wird darauf hin wie folgt erledigt:

## Öffentliche Sitzung

**1. Planungsangelegenheiten**

**1.1. Förderung der Dorferneuerung;  
a) Fortschreibung der Prioritätenliste  
b) Anmeldung von Maßnahmen für das Programmjahr 2021**

1125/2014-2020

Berichterstatter: StBR Groppe

StBR **Groppe** erklärt, das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG) habe die Fördergrundsätze „Dorferneuerung 2021“ veröffentlicht. Diese zielen auf die nachhaltige und langfristige Sicherung und Entwicklung der dörflichen bzw. ortsteilspezifischen

schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Eine entsprechende Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen im Bebauungsplanentwurf ist nach Abstimmung mit dem bearbeitenden Umweltbüro und dem Kreis Höxter bereits erfolgt. Das Ökokonto der Stadt Brakel weist für das ermittelte Defizit eine Deckung auf. Auch die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden später umgesetzt.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Kreises Höxter zu artenschutzrechtlichen Anforderungen, zum Ökokonto und zu den festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen **einstimmig** zur Kenntnis.

Offenlegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brakel zur öffentlichen Auslegung vorzusehen.

- 1.9. Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnanlage Bohenkamp" in der Kernstadt Brakel**
- a. Beratung von Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**
  - b. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung**
  - c. Offenlegungsbeschluss**

1106/201  
4-2020/1

Berichterstätter: Verw.-Ang. Bohnenberg

Ratsherr **Koppi** erklärt sich vor Eintritt in die Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt für befangen und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

VAng. Bernd **Bohnenberg** teilt mit, der Bauausschuss habe in seiner Sitzung am 29.01.2020 beschlossen, den Bauleitplan aufzustellen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung habe am 24.08.2020 stattgefunden; die Niederschrift wurde den Mitgliedern nachgereicht.

Die herkömmliche Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange habe ebenfalls stattgefunden; auch deren Auswertung wurde zwischenzeitlich vorgelegt.

a. Beratung von Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

- (Anwohner der Bahnhofstraße) Es werden Bedenken hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit im Projektgebiet geäußert. Keiner wolle Wasser im Keller haben, und gegen die betroffenen Anwohner könne eine Durchsetzung des Bauprojekts nicht erreicht werden, falls die im Rahmen der Bebauungsplanung dargelegte Versickerung nicht funktionie-

ren sollte. Er bittet um vernünftiges, maßstäbliches Vorgehen bei der Bebauung des Areals. Er ist zudem der Meinung, dass die Schmutz- und Oberflächenwasser-Problematik zusammenhänge. Noch 2013 sei in einem anderen Zusammenhang von der Verwaltung dargelegt worden, es könne auf dem Gelände nicht gebaut werden, erst sei der Siechenbach zu ertüchtigen. Ein besserer Hochwasserschutz sei anzustreben.

- (Anwohner des „Bohenkamps“) Es wird die Versickerungsfähigkeit der Böden im Areal aufgrund ihrer grundsätzlichen Nässe bezweifelt. Das Gutachten zum Oberflächenwasserabfluss sei fehlerhaft.
- Es wird angeregt, die südlichen, un bebauten Grundstücke (Hintergrundstücke Driburger Straße) sollten in den Bebauungsplan einbezogen werden, um hierfür eine auf das betreffende Plangebiet abgestimmte künftige Bebauung zu ermöglichen.

Zu der Entwässerungsproblematik nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung: Das Bauprojekt soll nicht unterkellert errichtet werden. Es ist vorgesehen, dass das Bauprojekt sein Oberflächenwasser nicht in den Siechenbach einleitet.

Durch den Anschluss der geplanten Gebäude erfolgt keine nennenswerte zusätzliche hydraulische Belastung des Schmutzwasserkanals. Avisiert ist eine natürliche (sukzessive) Versickerung des Oberflächenwassers über Rigolen in den Untergrund. Sowohl die Ergebnisse der entsprechenden Gutachten, die Bestandteil der Bebauungsplanung sind und die zu einem zweiten Zeitpunkt verifiziert worden sind, sowie eine stichprobenartige Überprüfung seitens der Verwaltungen hat ergeben, dass eine hinreichende Versickerungsfähigkeit des Areals vorliegt. Im Ergebnis ist laut Gutachter im nördlichen Bereich der geplanten Neubebauung der Grundwasserstand tief genug und eine hinreichende Durchlässigkeit gegeben, sodass versickert werden kann. Auch die Untere Wasserbehörde hat für die Planung die dargelegten positiven Ergebnisse der Gutachten bestätigt. Durch das Projekt wird zudem nicht mehr Oberflächenwasser anfallen als bislang. Auch zukünftige Starkregenereignisse könnten durch eine Nichtbebauung des Areals nicht verhindert werden.

Um allerdings die bisherigen Ergebnisse abzusichern, schlägt die Verwaltung vor, ein weiteres Versickerungsgutachten zu beauftragen. Hierzu wird vorgeschlagen, dem Gutachterbüro BBU, Hofgeismar, den Auftrag zu erteilen.

Des Weiteren beabsichtigt die Investorengemeinschaft, im Bereich der Bachaue einen Teil ihres Grundstückes für Renaturierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Für diese Renaturierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen sowie die Entwässerungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauprojekt soll ein Fachdialog mit den Planern, Gutachtern und Fachbehörden stattfinden, um geeignete Maßnahmen zur Entlastung des Siechenbaches festzulegen. Erste Gespräche haben bereits am 28.08.2020 stattgefunden.

Ratsherr **Simon** regt an, im Hinblick auf das Versickerungsgutachten dem Wunsch der Anwohner zu entsprechen ein zweites Gutachten zu erstellen und das Geologiebüro Hoemann aus Gehrden mit der Begutachtung zu beauftragen. Herr Hoemann habe bereits eine gutachterliche Stellungnahme in diesem Bereich erstellt und genieße das Vertrauen der Anwohner.

StBR **Groppe** erklärt, die Verwaltung möchte hier gern auf einen unabhängi-

gen dritten Gutachter ausweichen, um sämtliche Bedenken und Zweifel aus dem Weg räumen zu können.

Innerhalb des Bauausschusses wird die Thematik anschließend diskutiert, da keine Einigung zu finden ist, stellt Ratsherr Simon seitens der CDU-Fraktion den **Antrag**, das Geologiebüro Hoemann aus Gehrden mit der Begutachtung zu beauftragen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt diesem Antrag bei drei Gegenstimmen **mehrheitlich** zu.

Ratsherr **Oeynhausen** stellt heraus, dass die Akzeptanz der Anlieger in dieser Angelegenheit sehr wichtig sei und bestehende Bedenken in der Öffentlichkeitsbeteiligung ganz klar geäußert wurden. Es sollte daher auch im Hinblick auf die Entwässerungssituation weiter recherchiert werden, er verweist in diesem Zusammenhang auf die bereits vor Jahren avisierte Ertüchtigung des Siechenbaches und regt eine Wiederaufnahme der Projektierung an. Darüber hinaus sollte ebenfalls eine Grünbedachung der Gebäude in Betracht gezogen werden. StBR **Groppe** erklärt, dass bereits Gespräche zwischen der Unteren Wasserbehörde, Planer und Investor stattgefunden haben, erst nach Vorlage des Versickerungsgutachtens könne über ein weiteres Vorgehen nachgedacht werden.

Ratsherr **Oeynhausen** stellt anschließend seitens der CDU-Fraktion den **Antrag**, folgende Ergänzung in den bestehenden Beschluss mit aufzunehmen: Eine realitätsnahe Darstellung der Gebäude in der städtebaulichen Gesamtansicht, gerade vor dem Hintergrund der Bebauungshöhen und der detaillierten Anordnung der einzelnen Gebäude, ist für die weiteren Planungen sehr wichtig. Der Investor soll daher eine genaue Darstellung des Bauprojektes und somit die zu erwartende Realität in einer dreidimensionalen Ansicht der Gebäude vorlegen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Bedenken und Anregungen der Anwohner der Bahnhofstraße und des „Bohenkamp“ **einstimmig** zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, ein weiteres Versickerungsgutachten bei dem Geologiebüro Hoemann in Auftrag zu geben sowie den beschriebenen Fachdialog für Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerung des Bauprojektes und zur Entlastung des Siechenbaches durchzuführen.

Eine realitätsnahe Darstellung der Gebäude in der städtebaulichen Gesamtansicht, gerade vor dem Hintergrund der Bebauungshöhen und der detaillierten Anordnung der einzelnen Gebäude, ist für die weiteren Planungen sehr wichtig. Der Investor soll daher eine genaue Darstellung des Bauprojektes und somit die zu erwartende Realität in einer dreidimensionalen Ansicht der Gebäude vorlegen.

VAng. **Bohnenberg** führt fort:

Die Verwaltung schlägt vor, die dritte Äußerung bei der weiteren Planung zur

Kenntnis zu nehmen. Eine Einbeziehung auch der südlichen, unbebauten Grundstücke in dieses Bebauungsplanverfahren, um hierfür eine zukünftige, auf das jetzige Plangebiet abgestimmte Bebauung zu ermöglichen, ist städtebaulich sinnvoll. Vor einer Entscheidung sollte die zusätzliche Fläche Bestandteil des weiteren Versickerungsgutachtens werden, so dass dann in der Sitzung des Bauausschusses am 18.11.2020 entschieden werden kann.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Äußerung zur Einbeziehung auch der südlichen, unbebauten Grundstücke (Hintergrundstücke Driburger Straße) in dieses Bebauungsplanverfahren **einstimmig** zur Kenntnis. Vor einer Entscheidung sollte die zusätzliche Fläche Bestandteil des weiteren Versickerungsgutachtens werden.

b. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Westnetz GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb bzw. am Rande des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gasleitungen ihres Versorgungsnetzes befinden.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Westnetz GmbH zu Gasleitungen des Versorgungsnetzes innerhalb bzw. am Rande des Plangebiets **einstimmig** zur Kenntnis.

Westfalen Weser Netz GmbH

Diese gibt an, dass sich im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein 1-kV-Kabel befindet. Es wird darum gebeten, diese Anlage in den Bebauungsplan aufzunehmen. Bei der Bauausführung seien diverse Sachverhalte zu berücksichtigen (Mitteilungspflichten bei Erdarbeiten, Ausschluss einer Beschädigung; aus Sicherheitsgründen Erfordernis einer örtlichen Einweisung; bei Änderungen an den Versorgungseinrichtungen Notwendigkeit eines Ortstermins, Klärung der Kostentragungspflichten; keine Überbauung oder Überpflanzung mit Tiefwurzeln des Schutzstreifens der Leitungen, Abstimmung eventueller Schutzmaßnahmen; Notwendigkeit umfangreicher Erschließungsmaßnahmen bzw. Kabelverlegungen für die Energieversorgung). Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Eine Beachtung der Hinweise zum späteren Baugeschehen ist ausreichend, eine Aufnahme der Anlage in den Bebauungsplan nicht erforderlich.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Westfalen Weser Netz GmbH zu Versorgungsanlagen im Plangebiet **einstimmig** zur Kenntnis.

Kreis Höxter

Dieser weist darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem

Baugrundstück versickert werden solle; der unteren Wasserbehörde des Kreises Höxter sei hierzu noch ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag vorzulegen. Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag zu jedem (einzelnen) Baugrundstück ist *nach* erfolgter Bauleitplanung im Rahmen der jeweiligen *Bauantragsverfahren* vorzulegen und einzeln zu prüfen, bevor dann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Kreises Höxter zum anfallenden Niederschlagswasser auf dem (späteren, gesamten) Baugrundstück aus v.g. Gründen **einstimmig** zur Kenntnis.

c. Offenlegungsbeschluss

In der Sitzung des Bauausschusses am 18. November 2020 werden die Ergebnisse des Gutachtens und des Fachdialogs vorgestellt. Der Offenlegungsbeschluss kann dann gefasst werden.

**1.10. Bebauungsplan Nr. 39 "Ehemalige Fachhochschule für Finanzen" in der Kernstadt Brakel**

1077/201  
4-2020

**a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung incl. Behördenbeteiligung**

**b. Satzungsbeschluss(vorschlag)**

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

VAng. **Bohnenberg** führt aus, der Bauausschuss habe in seiner Sitzung am 29.01.2020 beschlossen, den im Betreff genannten Bauleitplan aufzustellen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ Scoping) ist im sog. beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen worden. Die herkömmliche Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange war eigenständig vor der Offenlegung erfolgt. Die Offenlegung des Planentwurfs wurde vom 25.05. bis 26.06.2020 einschließlich durchgeführt. Es haben sich keine auszuwertenden Stellungnahmen aus der Offenlegung des Planentwurfs ergeben.

**b. Satzungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss schlägt dem Rat **einstimmig** vor, den Bebauungsplan Nr. 39 „Ehemalige Fachhochschule für Finanzen“ in der Kernstadt Brakel gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung zu beschließen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Kernstadt Brakel entlang der Brunnenallee, in der Nähe des Krankenhauses und des Kaiserbrunnens.

Er ist Teil der **Gemarkung Brakel** und umfasst in der **Flur 11** das Flurstück 1246.