

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses



- Auszug -

Sitzungs-Nr.: **BauA/002/20-25**
Sitzungs-Tag: **10.03.2021**
Sitzungs-Ort: **Hembsen, Landwehrstraße,
Gemeindehalle**

Beginn der Sitzung: **18:00 Uhr**
Ende der Sitzung: **21:30 Uhr**

CDU:

Gerdes, Markus

Löneke, Dirk

Menke, Stefan

Neu, Walburga

Oeynhausens, Uwe

Simon, Dirk

Steinhage, Hermann

Wellsow, Viola

Vertretung für Ratsfrau Linnea Spiegel

Vertretung für Rats Herrn Wolfgang Koppi

SPD:

Holtemeyer, Joachim

Robrecht, Jutta

Bündnis90/DIE GRÜNEN:

Hogrebe-Oehlschläger, Ulrike

Knobloch, Peter

Vertretung für Ratsfrau Monika Vogt

UWG/CWG:

Bargholt, Detlef

Klages, Michael

Liste Zukunft:

Stieren-Knoke, Bernd

Von der Behördenleitung nehmen teil:

Temme, Hermann

Von der Verwaltung nehmen teil:

Bohnenberg, Bernd

Groppe, Johannes

Nolte, Ulrike

Öffentliche Sitzung

1. Planungsangelegenheiten

- 1.1. Konzentrationszonen für Windenergieanlagen (WEA); Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan der Stadt Brakel** 0150/2020-2025
Berichterstatter: FB 3, StBR Groppe
- 1.2. Pilotprojekt "Smart, 3D und historisch" der Pilotkommunen der Regionalgruppe OWL der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne NRW im Rahmen der Regionale 2022** 0152/2020-2025
Berichterstatter: FB 3, StBR Groppe
- 1.3. Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnanlage Bohenkamp" in der Kernstadt Brakel** 0156/2020-2025
a. Erneute Beratung von Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
b. Offenlegungsbeschluss
Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg
- 1.4. Bebauungsplan Nr. 3a - 3. Änderung "Bohlenweg" in der Kernstadt Brakel; Aufstellungsbeschluss** 0155/2020-2025
Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg
- 1.5. 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brakel sowie Bebauungsplan Nr. 40 "Erweiterung Industriegebiet Brakel West - Riesel II" in der Kernstadt Brakel** 0149/2020-2025
a. Beratung von Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
b. Offenlegungsbeschluss
Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg
- 1.6. Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für die Beauftragung eines Gutachtens für den gesamten Gewässerverlauf des Siechenbachs in der Kernstadt Brakel** 0165/2020-2025
Berichterstatter: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- 1.7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im Stadtbezirk Brakel-Hembsen; Aufstellungsbeschluss** 0154/2020-2025
Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg
- 1.8. Inklusionshotel am "Kaiserbrunnen" in der Kernstadt Brakel; Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung** 0153/2020-2025
Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg
- 1.9. Entwurf des Regionalplans OWL; Vorstellung der für Brakel wesentlichen Grundsätze und Ziele** 0127/2020-2025
Berichterstatter: FB 3, Verw.-Ang. Bohnenberg
- 2. Berufung von ehrenamtlichen Beauftragten für die Bodendenkmalpflege in der Stadt Brakel** 0110/2020-2025
Berichterstatter: FB 3, Verw.-Ang. Bohnenberg

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

0156/202
0-2025

a. Erneute Beratung von Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

b. Offenlegungsbeschluss

Berichtersteller: Verw.-Ang. Bohnenberg

StBR **Groppe** gibt einen chronologischen Überblick in der Angelegenheit.

Er erläutert, das Büro Wiltshut sei in seiner Begutachtung der Entwässerung (Versickerung des Niederschlagswassers) zu einem positiven Ergebnis gekommen, das zur Verifizierung beschlossene weitere Gutachten des Büro Gröbblinghoff habe anschließend ein negatives Ergebnis geliefert und die Versickerungsfähigkeit des Plangebiets bestritten.

Die daraufhin abschließende Referenzierung durch BBU (Dr. Schubert) bestätigte die Aussagen aus dem ersten Gutachten. StBR **Groppe** erklärt, auch der Kreis Höxter halte an seinen positiven Aussagen zur Entwässerung fest. Er empfiehlt daher seitens der Verwaltung, die nachfolgenden Äußerungen aus der Öffentlichkeit zurückzuweisen.

Folgende Äußerungen haben sich aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben:

a. Erneute 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 funktionieren 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, unbebauten Grundstücke (Hintergrundstücke Driburger Straße) sollten in den Bebauungsplan einbezogen werden, um hierfür eine auf das betreffende Plangebiet abgestimmte künftige Bebauung zu ermöglichen.

StBR **Groppe** teilt anschließend mit, die Investoren haben bereits signalisiert, die Gebäude mit Gründächern versehen zu wollen, eine Rigole und Überlaufbecken zur Versickerung auf den Freiflächen des Geländes einzuplanen, so dass eine zusätzliche Belastung des Siechenbaches nicht erfolgen werde.

Ratsherr **Oeynhausen** bezieht nachfolgend Stellung. Der Schutz der Anlieger habe in jedem Fall oberste Priorität, ein derartiges Projekt bedeute allerdings auch eine große Bereicherung für die Stadt. Die Politik sei somit beiden Seiten gegenüber verpflichtet und daher habe es bereits sehr viele Gespräche gegeben, um einen Lösungsansatz zu finden. Problematisch sei, dass die verschiedenen Gutachten unterschiedliche Ergebnisse geliefert hätten. Seine Fraktion befürworte in jedem Fall eine Grünbedachung und die Versickerung durch großzügig angelegte Rigolen. Daher stelle die CDU-Fraktion den nachfolgenden Antrag:

Antrag CDU:

Der Bauausschuss nimmt die Bedenken und Anregungen der Anwohner der Bahnhofstraße und des Bohnenkamps zur Kenntnis. Vorbehaltlich nachfolgender Maßgaben wird dem Bebauungsplanverfahren zugestimmt:

1. Zur Bebauung:

Die Höhe der Bebauung soll auf maximal 11,50 Meter begrenzt werden.

Der für die Höhenangabe relevante Nullpunkt wird für jedes Gebäude in der Hauptfassadenmitte auf Oberkante des vorhandenen Straßenniveaus festgelegt.

2. Zur Versickerung:

Für die Gebäude wird ein Gründach mit höchstmöglichem Wasserspeichervermögen festgelegt, damit der größte Teil an Regenwasser auf dem Dach verbleibt. Einfamilienhäuser sind davon ausgenommen. Ebenso sollen die Rigolen größtmöglich dimensioniert werden, um eine langsame Versickerung zu ermöglichen. Zusätzlich sollen im Gelände Regenrückhaltegräben ausgestaltet werden. Ein entsprechendes hydraulisches Gutachten mit Regenwasserrückhaltevermögen im Dach und anschließender Versickerung in Rigolen ist im Planungsverfahren nachzuweisen.

3. Zur Gestaltung:

Der Bauausschuss behält sich die Mitsprache bei der Gestaltung der Gebäude und deren Platzierung im Gelände vor.

4. Zur Nutzung:

Eine Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistung soll ausgeschlossen sein. Ausgenommen sind Angebote, die der Betreuung von Menschen mit Handicap und älteren Menschen mit Betreuungsbedarf dienen. (Zum Beispiel Tagespflege)

Ratsherr **Holtemeyer** übt Kritik an den sich ständig ändernden Festlegungen und Vorgaben für die Investoren. Er appelliert in der Angelegenheit nun endlich zu einer vernünftigen Lösung und Beschlussfassung zu gelangen.

Ratsherr **Knobloch** empfiehlt unbedingt zukunftsweisend zu agieren und den drohenden Klimawandel nicht außer Acht zu lassen, daher sollten die Investoren die ökologischen Aspekte unbedingt hervorheben. Er regt in die-

sem Zusammenhang nochmals an, unbedingt das gesamte Stadtgebiet auch im Hinblick auf mögliche weitere Bebauungen in Augenschein zu nehmen.

Ratsherr **Simon** merkt an, bis dato seien viele Gespräche mit den Anliegern geführt worden und den Investoren sei zudem viel abgerungen worden. Er sieht in dem vorgestellten Antrag den richtigen Weg, die Angelegenheit nun weiter angehen zu können.

Die Vorsitzende Ratsfrau **Hogrebe-Oehlschläger** hätte sich im Vorfeld mehr parteiübergreifende Zusammenarbeit und Beratung in der Angelegenheit gewünscht.

Die **Sitzung** wird anschließend einvernehmlich für 10 Minuten (19:50 Uhr bis 20:00 Uhr) **unterbrochen**, um den anwesenden Zuhörern kurz Gelegenheit zur Äußerung zu bieten.

*Zur Anfrage eines Zuhörers, ob die Gutachten ebenfalls seitens der Bevölkerung eingesehen werden können teilt StBR **Groppe** mit, diese können als Anlage zum Bebauungsplan während der Offenlegung von Jedermann eingesehen werden.*

Darüber hinaus wird Kritik erhoben, dass laut den geologischen Daten eine Versickerung in diesem Bereich nicht möglich sei.

Im Hinblick auf den bereits vorgetragenen Antrag der CDU-Fraktion stellt sich innerhalb des Ausschusses noch die Frage, in wie weit derartige Vorgaben überhaupt im Bebauungsplan verankert werden können.

Bürgermeister **Temme** nimmt hier kurz Stellung und teilt mit, dass der Rat als Satzungsgeber bestimmte Vorgaben machen kann, so ist beispielsweise die Gebäudehöhe ein Bestandteil der Satzung.

Vor der Abstimmung über den Antrag der CDU-Fraktion wird die **Sitzung** nochmals einvernehmlich für 5 Minuten **unterbrochen** (20:15 Uhr bis 20:20 Uhr), damit die Fraktionen sich beraten können.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem **Antrag der CDU-Fraktion** bei **2 Gegenstimmen mehrheitlich** zu und beschließt wie folgt:

Der Bauausschuss nimmt die Bedenken und Anregungen der Anwohner der Bahnhofstraße und des Bohnenkamps zur Kenntnis. Vorbehaltlich nachfolgender Maßgaben wird dem Bebauungsplanverfahren zugestimmt:

1. Zur Bebauung:

Die Höhe der Bebauung soll auf maximal 11,50 Meter begrenzt werden. Der für die Höhenangabe relevante Nullpunkt wird für jedes Gebäude in der Hauptfassadenmitte auf Oberkante des vorhandenen Straßenniveaus festgelegt.

2. Zur Versickerung:

Für die Gebäude wird ein Gründach mit höchstmöglichem Wasserspeichervermögen festgelegt, damit der größte Teil an Regenwasser auf dem Dach verbleibt. Einfamilienhäuser sind davon ausgenommen. Ebenso sollen die Rigolen größtmöglich dimensioniert werden, um eine langsame Versickerung zu ermöglichen. Zusätzlich sollen im Gelände Regenrückhaltegräben ausgestaltet werden.

Ein entsprechendes hydraulisches Gutachten mit Regenwasserrückhaltevermögen im Dach und anschließender Versickerung in Rigolen ist im Planungsverfahren nachzuweisen.

3. Zur Gestaltung:

Der Bauausschuss behält sich die Mitsprache bei der Gestaltung der Gebäude und deren Platzierung im Gelände vor.

4. Zur Nutzung:

Eine Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistung soll ausgeschlossen sein. Ausgenommen sind Angebote, die der Betreuung von Menschen mit Handicap und älteren Menschen mit Betreuungsbedarf dienen. (Zum Beispiel Tagespflege)

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Äußerung zur Einbeziehung auch der südlichen, unbebauten Grundstücke (Hintergrundstücke Driburger Straße) in dieses Bebauungsplanverfahren **einstimmig** zur Kenntnis. Vorbehaltlich einer positiven gutachterlichen Aussage zur Regenentwässerungsmöglichkeit soll die zusätzliche Fläche Planbestandteil werden.

b. Offenlegungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnanlage Bohnenkamp“ in der Kernstadt Brakel öffentlich auszulegen.

1.4. Bebauungsplan Nr. 3a - 3. Änderung "Bohlenweg" in der Kernstadt Brakel; Aufstellungsbeschluss

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

0155/202
0-2025

StBR **Groppe** erklärt sich in der Angelegenheit für befangen und nimmt an der Beratung nicht teil.

VAng. **Bohnenberg** gibt den Anwesenden einen Einblick in den Sachverhalt. Nach Auslaufen des Neubaugebiets an der „Brunnenallee“ soll nun am „Bohlenweg“ ein weiteres Neubaugebiet entstehen, das bereits im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche W“ dargestellt ist. Hierzu bedarf es nunmehr eines Aufstellungsbeschlusses.