

**Bebauungsplan Nr. 10 -
4. Änderung „Heinefeld“
in der Kernstadt Brakel**

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

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat 1955 bis 1960 in der Kernstadt zwischen der Bökendorfer Straße im Osten und der Bruchtauenstraße im Westen den Durchführungsplan Nr. 10 erarbeitet.

Anfang der 70er Jahre ist der Plan mit der 1. Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Kobergweges für eine Teilfläche überarbeitet worden.

Von 1974 bis 1976 ist der Bebauungsplan von der Bökendorfer Straße bis zur Brunnenallee in einer 2. Änderung komplett überplant und nach Norden bis zum Birkenweg erweitert worden.

Die 3. Änderung von 1978 betrifft nur den südlichen Teil des Bebauungsplans, südlich des Petrus-Legge-Wegs.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Reine und Allgemeine Wohngebiete (WA) als besondere Art der baulichen Nutzung, Grünflächen (u.a. Spielplätze) und die notwendigen Erschließungsstraßen fest.

Für ein Grundstück im Bereich Beda-Kleinschmidt-Weg/Petrus-Legge-Weg liegt der Stadt Brakel ein Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses vor.

Dieses Bauvorhaben ist jedoch aufgrund der gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans momentan nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien in einem für heutige Verhältnisse engen Rahmen fest. Weiterhin setzt der Bebauungsplan hier eine max. 2-geschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 6 m (Traufhöhe) fest.

Die Stadt Brakel unterstützt das Vorhaben. In dem Bereich Beda-Kleinschmidt-Weg/Petrus-Legge-Weg gibt es zurzeit noch drei Grundstücke, die nicht bebaut worden sind.

Der Bauausschuss hat am 28.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit das oben genannte Vorhaben realisiert werden kann, aber auch gleichzeitig die Festsetzungen des Bebauungsplans an eine moderne Architektur anzupassen, damit die bisher freien Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden können.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 in der Kernstadt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll auch 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 4. Änderung befindet sich in der Kernstadt Brakel. Es handelt sich hierbei um Grundstücke im Bereich Beda-Kleinschmidt-Weg/Petrus-Legge-Weg.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich eine Wiese, ein Gartenbereich und ein Baum.

Südlich und östlich grenzen die Erschließungsstraßen Beda-Kleinschmidt-Weg und Petrus-Legge-Weg unmittelbar an den Geltungsbereich an. Daran schließt sich dann Wohnbebauung an.

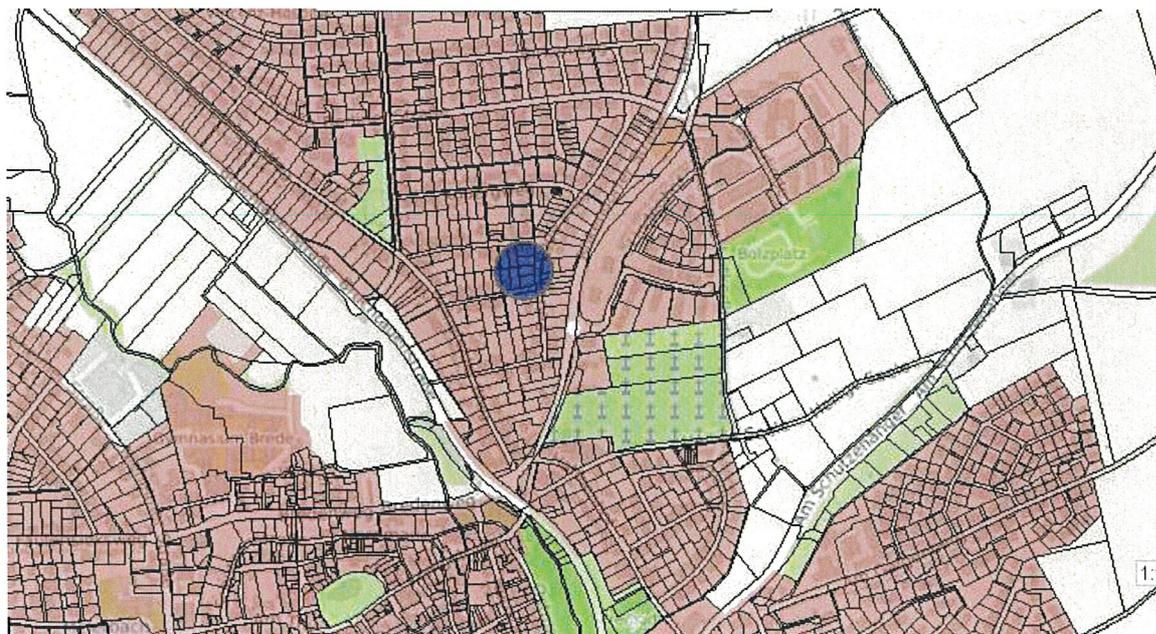
Insgesamt sind das Plangebiet und die Nachbarschaft durch die angrenzende Wohnnutzung geprägt.

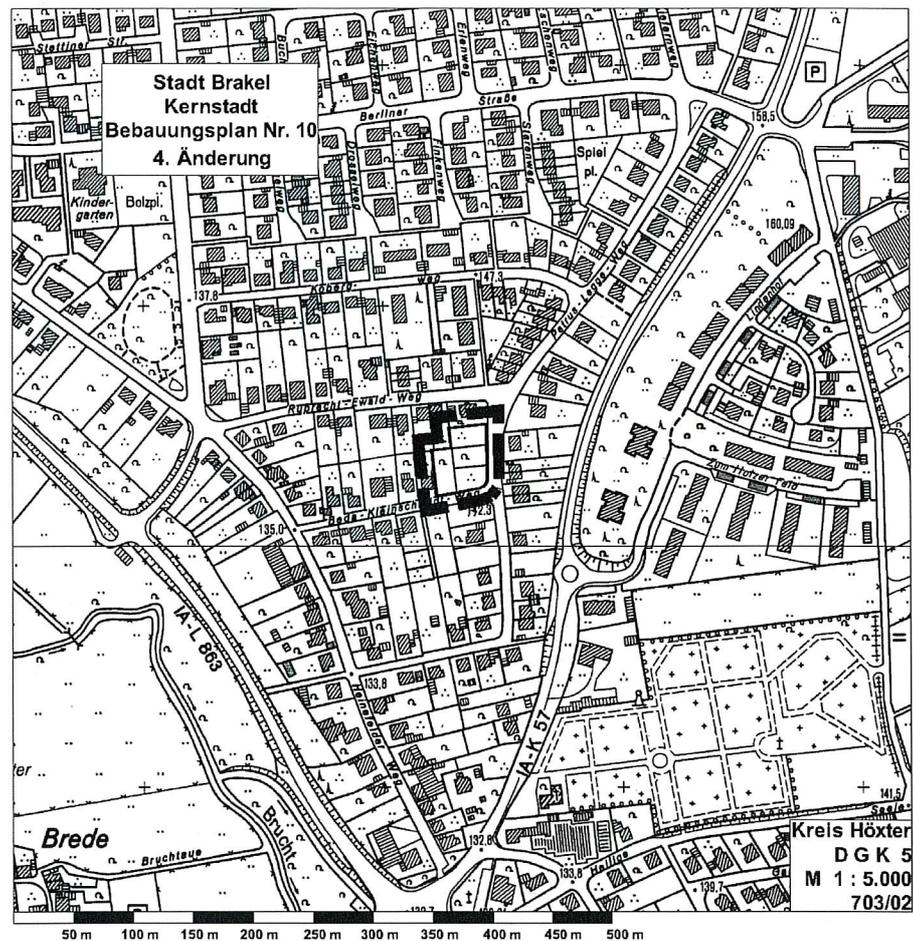
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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 28.04.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10, 4. Änderung in der Kernstadt aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden. Der ca. 2.150 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Brakel, Flur 55 mit den Flurstücken 26, 27, 28 und 29.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in einer Übersichtskarte 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

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

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Reines Wohngebiet (WR)** i.S. von § 3 (BauNVO).
Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 3 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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 (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 11,50 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.
6. Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt mindestens 15°.

Minimierungsmaßnahmen

7. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasser-durchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
 - c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

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 LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), 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

