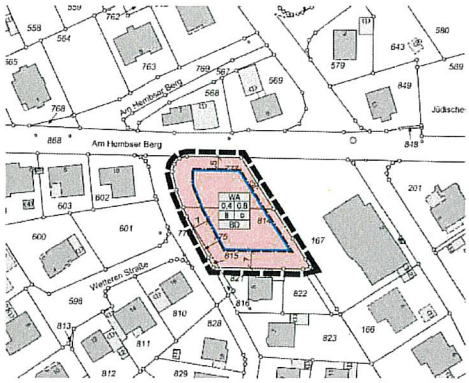
**Bebauungsplan Nr. 16 - 3. Änderung „Wetteren Straße" in der Kernstadt Brakel**

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




# Stadt Brakel

## Kreis Höxter

### Kernstadt

# Bebauungsplan Nr. 16
# 3. Änderung

## „Nethegaustadion“

### Begründung,
### textliche Festsetzungen und Hinweise

**Stand Juli 2021**

# Behördenbeteiligung

# Offenlegungsexemplar

-Auszug-

# Teil A

## 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat 2000 bis 2001 im Südosten der Kernstadt nördlich bzw. östlich der L 863 und südlich der Straße Am Hembser Berg für einen Bereich des ehemaligen Fußballstadions den Bebauungsplan Nr. 16 „Nethegaustadion“ erarbeitet. Der Plan umfasst heute die Bebauung an der Wetteren Straße, das DLRG-Vereinsheim, die Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber und das Gelände der Feuerwehr. Der Bebauungsplan ist am 19.06.2001 vom Rat der Stadt Brakel als Satzung beschlossen worden. Mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 28.06.2001 ist er in Kraft getreten.

Von 2014 bis 2015 ist der Bebauungsplan in einer ersten Änderung überarbeitet, erweitert und teilweise aufgehoben worden. Aufgrund von Abweichungen in der Örtlichkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplans hat sich die Stadt Brakel entschlossen, den bestehenden Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern bzw. aufzuheben und den Bebauungsplan an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen. Dazu gehörten Umwandlung von Straßenbegleitgrün in ein WA, Umwandlung von „Straße“ in Fußweg und Anpassung an den tatsächlichen Ausbau, Erweiterung der Verkehrsflächen im Bereich einer Gabionenwand und somit auch Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Aufhebung der Festsetzung einer Verkehrsfläche und einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die einem Wohnbauvorhaben außerhalb des Bebauungsplans zugeordnet waren. 2015 ist diese Änderung in Kraft getreten.

2015 ist der Bebauungsplan in einer 2. Änderung überarbeitet worden. Für den westlichen Bereich des Bebauungsplans war ursprünglich für eine Fläche zwischen der Feuerwehr und dem DLRG-Vereinsheim eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Ursprünglich sollte hier eine Fläche für eine potentielle Erweiterung der Feuerwehr vorgehalten werden. Eine Erweiterung der Feuerwehr in diesen Bereich wurde seitens der Stadtverwaltung nicht mehr gesehen, so dass eine Vorhaltung als Erweiterungsfläche entbehrlich und eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich war.

Aufgrund der bundesweit steigenden Zahlen von Flüchtlingen und Asylbewerbern aus den Kriegs- und Krisengebieten wurde den Kommunen und somit auch der Stadt Brakel eine steigende Zahl aus diesem Personenkreis zugeteilt. Die Kapazitäten zur Unterbringung am Standort in der Brakeler Märsch waren erschöpft, so dass die Stadt Brakel zusätzliche Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern zur Verfügung stellen musste. Nach einem intensiven Prozess zur Standortsuche für eine weitere Unterkunft für die Flüchtlinge und Asylbewerber ist der Bebauungsplan geändert worden, um auf der Fläche zwischen Feuerwehr und DLRG-Vereinsheim ein entsprechendes Gebäude errichten zu können.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA), ein Reines Wohngebiet (WR), eine Fläche mit einem Bindungsgebot für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, eine öffentliche Grünfläche/ Spielplatz, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und die notwendige Erschließungsstraße (Wetteren Straße) mit Wendehammer fest.

Ein Investor möchte nun auf dem Eckgrundstück Wetteren Straße/Am Hembser Berg ein Mehrfamilienhaus errichten. Geplant ist ein 2-geschossiges Gebäude mit einem Satteldach und einer Gesamtgebäudehöhe von 11 m mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Dieses Bauvorhaben ist jedoch aufgrund der gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans momentan nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine max. eingeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 9 m und max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude fest.

Die Stadt Brakel unterstützt das Vorhaben. Deshalb hat der Bauausschuss am 28.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 gefasst. Beabsichtigt ist, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Verwirklichung des oben beschriebenen Vorhabens zu schaffen.

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 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 3. Änderung befindet sich im Osten der Kernstadt Brakel. Es handelt sich hierbei um das Eckgrundstück Wetteren Straße/Am Hembser Berg.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein geschotterter Parkplatz, der zum östlich angrenzenden Restaurant gehört.

Westlich und nördlich grenzen die Erschließungsstraßen Wetteren Straße und Am Hembser Berg unmittelbar an den Geltungsbereich an. Daran schließt sich dann Wohnbebauung an. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Restaurantbetrieb mit Parkplatzbereich. Unmittelbar südlich grenzt weitere Wohnbebauung an.

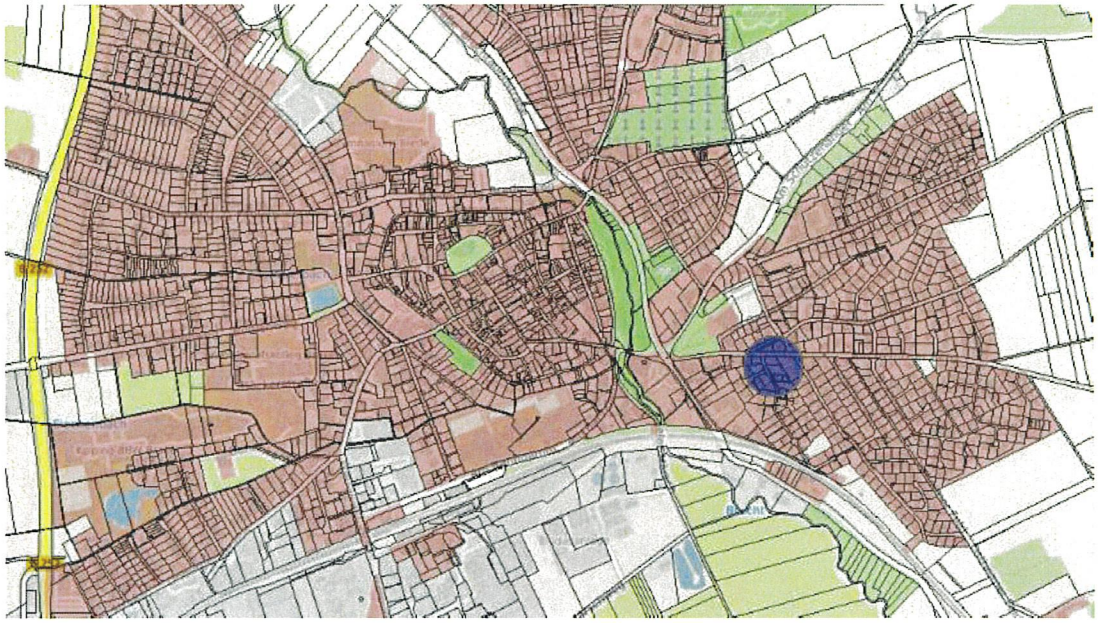
Insgesamt sind das Plangebiet und die Nachbarschaft durch die Parkfläche und angrenzende Wohnnutzung geprägt.

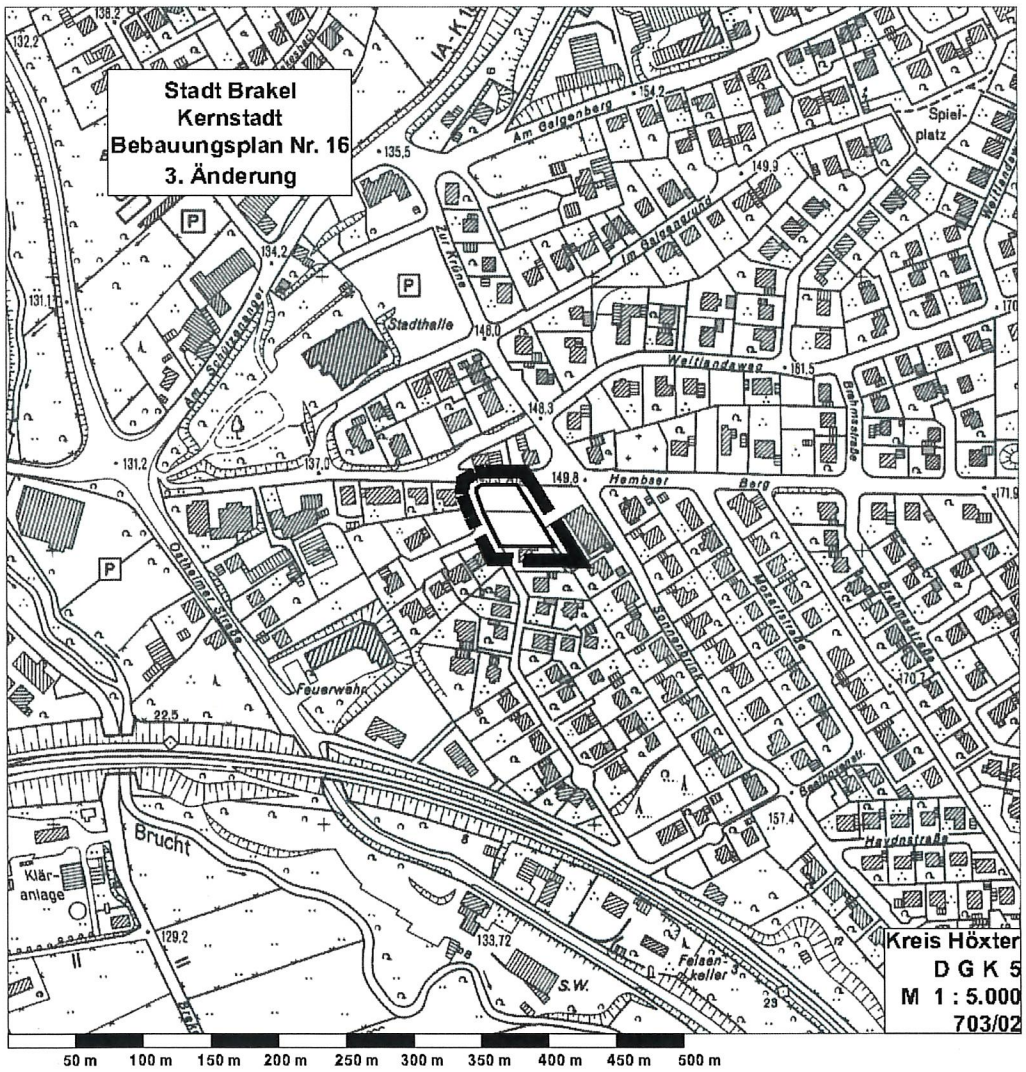
## 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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. 16, 3. 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. 1.600 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Brakel, Flur 19 mit den Flurstücken 777, 775, 815 und 814 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in einer Übersichtskarte ohne Maßstab und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 ohne Maßstab) dargestellt.




Stadt Brakel
Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 16
3. Änderung
Am Galgenberg
Spiel-platz
Im Galgengrund
Stadthalle
Weltlandweg
Brehmestraße
Hembser Berg
Ostheimer Straße
Feuerwehr
Brucht
Kläranlage
Haydnstraße
Felsenkeller
S.W.
Kreis Höxter
DGK 5
M 1 : 5.000
703/02
50 m
100 m
150 m
200 m
250 m
300 m
350 m
400 m
450 m
500 m

## 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

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 16 und die anschließende Wohnbebauung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Somit ergeben sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen gegenüber dem Urplan.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist die neue BauNVO anzuwenden. Es folgt somit eine Umstellung von der BauNVO 1990, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 gültig war, auf die BauNVO 2021.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", „Anlagen für Verwaltungen", „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen. Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal II-geschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 erlauben eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.

### 5.3 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä., entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmal-

# 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

**ausnahmsweise zulässig:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

**nicht zulässig:**

- 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 Erschließungsstraße im Bereich der Hauswand, die der Wetteren Straße zugewandt ist, im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 11 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 nichtüberbaubaren 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. Im WA sind pro Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.

7. Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 32°-45°.

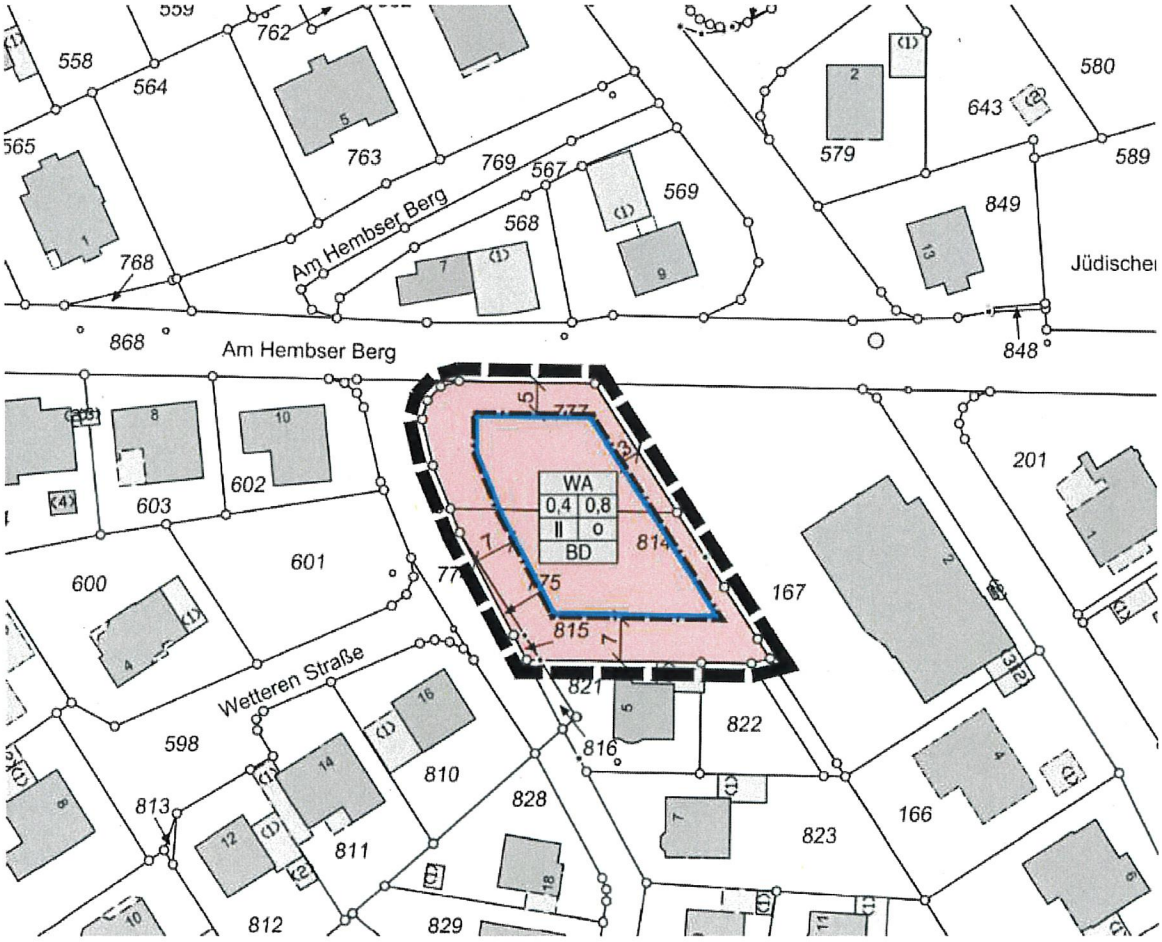
**Minimierungsmaßnahmen**

6. 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 wasserdurchlässig 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