

# Niederschrift

## über die Sitzung des Bauausschusses



Sitzungs-Nr.: **BauA/021/20-25**  
Sitzungs-Tag: **14.11.2023**  
Sitzungs-Ort: **Brakel, Am Markt 6, Sitzungssaal  
"Alte Waage"**  
  
Beginn der Sitzung: **18:00 Uhr**  
Ende der Sitzung: **18:55 Uhr**

### **Vorsitzende:**

Hogrebe-Oehlschläger, Ulrike

### **CDU:**

Gerdes, Markus

Hanisch, Ewald

Koppi, Wolfgang

Löneke, Dirk

Menke, Stefan

Simon, Dirk

Spiegel, Linnea

Steinhage, Hermann

Vertretung für Ratsfrau Viola Wellsow

### **SPD:**

Holtemeyer, Joachim

Robrecht, Jutta

### **Bündnis90/DIE GRÜNEN:**

Flore, David

Vertretung für Ratsfrau Monika Vogt

### **UWG/CWG:**

Bargholt, Detlef

Klages, Michael

### **Liste Zukunft:**

Heilemann, Stefan

Vertretung für Ratsherrn Bernd Stieren-  
Knoke

### **Als Gäste nehmen teil:**

Brinker, Patrick

Head of Real Estate, Hauck Aufhäuser  
Lampe Privatbank zu TOP 1

Engel, Michael

Kreis Höxter zu TOP 1

Lennartz, Lothar

Immobilienmanager, ZELOS Asset  
Management GmbH zu TOP 1

Schmidt, Jonas

Geschäftsleiter real-Markt zu TOP 1

## Von der Behördenleitung nehmen teil:

Kleinschmidt, Alexander

Temme, Hermann

## Von der Verwaltung nehmen teil:

Koßmann, Ines

Nolte, Ulrike

Schriftführerin

<b>Tagesordnung</b>		Drucksache Nr.
<b>Öffentliche Sitzung</b>		
<b>1. Antrag der Fraktion Liste Zukunft: "Bebauungsplan im Bereich der Warburger Str. 38"</b>	Berichterstatter: Ratsherr Heilemann als Antragsteller sowie die Herren Brinker, Lennartz und Schmidt	0750/202 0-2025

Die 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 sie die **Beschlussfähigkeit** fest. Die Tagesordnung wird darauf hin wie folgt erledigt:

## Öffentliche Sitzung

<b>1. Antrag der Fraktion Liste Zukunft: "Bebauungsplan im Bereich der Warburger Str. 38"</b>	Berichterstatter: Ratsherr Heilemann als Antragsteller sowie die Herren Brinker, Lennartz und Schmidt	0750/202 0-2025
---	---	--------------------

Die Bauausschussvorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Patrick Brinker (Head of Real Estate, Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank), Lothar Lennartz (Immobilienmanager, ZELOS Asset Management GmbH), Jonas Schmidt (Geschäftsleiter des real-Marktes) sowie Michael Engel vom Kreis Höxter.

Zunächst bittet Ratsherr **Heilemann** um das Wort, um den Anwesenden den Antrag der Liste Zukunft detailliert erläutern zu können. Er leitet ein, seine Fraktion habe den Wunsch, dass alle Geschäfte „florieren“ und den Eindruck, die Verwaltung richte das Augenmerk vorrangig auf die „grüne Wiese“ und somit den Bereich des derzeitigen real-Standortes.

Er kritisiert in diesem Zusammenhang, sein Antrag sei nicht in den Beschlussvorschlag der vorliegenden Sitzungsvorlage eingebettet worden.

Im Hinblick auf das bestehende Einzelhandelskonzept und die Brakeler Sortimentsliste möchte er klarstellen, seine Fraktion habe eine Aufhebung des bestehenden Konzeptes bereits vor Jahren gefordert. Der Liste Zukunft

sei bewusst, dass der Projektierer an dem real-Standort „Großes“ vorhabe, doch eine Information der Bevölkerung sei im Vorfeld nicht erfolgt. Natürlich bedeute ein derartiges Vorhaben eine Bereicherung für die Region, aber nicht in der geplanten Größe und vor dem Hintergrund, dass die gesamten Verkaufsflächen in der Brakeler Innenstadt unter 3000 qm liegen. Ratsherr **Heilemann** befürchtet, dass aufgrund der geringeren Lohnkosten und günstigeren Bezugskosten des Modeparks mit Preisdifferenzen von bis zu 20 Prozent gerechnet werden müsse und folglich der Verlust von Arbeitsplätzen in der Innenstadt drohe.

Fakt sei, der bestehende fehlerhafte Bebauungsplan ist und bleibt ungültig und könne somit auch nicht angewendet werden. Die Folge, dass nun der Plan aus dem Jahr 1975 Anwendung finden soll, könne letztendlich hier nur auf Kritik stoßen, denn dieser Plan sei mit mittlerweile 48 Jahren veraltet.

Ratsherr **Heilemann** führt fort, seitens des „Modeparks“ sei in der Vergangenheit ein faires Miteinander signalisiert worden, aber genau das vermisse er im Hinblick auf die aktuelle Vorgehensweise.

Seine Fraktion favorisiere auch weiterhin die Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit Vollsortiment, besonders vor dem Hintergrund, die Innenstadtgeschäfte schützen und erhalten zu wollen.

Er möchte die Ratsmitglieder in diesem Zusammenhang an den seinerzeit geleisteten Eid der Verpflichtungsformel erinnern, die übertragenen Aufgaben nach bestem Wissen und Können und die Pflichten zum Wohle der Gemeinde wahrzunehmen.

Er schließt seine Ausführungen mit dem Hinweis, die Planungen seien nur aufgrund des fehlerhaften Bebauungsplanes möglich geworden. Eine anderweitige Nachnutzung des Gebäudekomplexes sei ebenfalls möglich und daher werde seine Fraktion auch den gestellten Antrag weiterhin aufrechterhalten.

*Die detaillierten Ausführungen der Liste Zukunft werden der **Niederschrift** auf Wunsch des Ratsherrn Heilemann als **Anlage 1** angefügt.*

Die Ausschussvorsitzende übergibt das Wort an Patrick **Brinker** als Vertreter der Immobilieneigentümerin, der Head of Real Estate, Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank.

Herr **Brinker** stellt sich den Anwesenden kurz vor. Er erläutert die Ausrichtung seiner Bank, das anvertraute Geld langfristig zu verwalten. Aus diesem Grund habe die Bank auch ein großes Interesse daran den Standort Brakel auf lange Sicht zu erhalten. Herr **Brinker** gibt bekannt, „mein real“ habe Insolvenz angemeldet. Da sich der Geschäftsbetrieb nicht weiter fortführen lasse, schließe das SB-Warenhaus nun endgültig zum 31. März 2024. Da das bisherige Format des real-Marktes nicht mehr kopierbar sei, müsse man diesen Standort „neu denken“, um ihn letztendlich auch erhalten und fortführen zu können. Er stellt ganz klar heraus, die geplante Ansiedlung des Modeparks könne den Standort langfristig sichern und den ansonsten

unabwendbaren Leerstand vermeiden, was letztendlich einen absoluten Gewinn für Brakel bedeute.

Anschließend erhält Jonas **Schmidt** als Geschäftsleiter des real-Marktes das Wort. Er verdeutlicht, auch die Belegschaft sei von der Insolvenzanmeldung des Marktes völlig überrascht worden. Rund 80 Mitarbeiter/innen werden letztendlich von dieser Markt-Schließung betroffen sein und bangen daher um ihre Arbeitsplätze. Herr **Schmidt** möchte aufgrund der aktuell bestehenden Unsicherheit auf die stark belastende Situation für seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufmerksam machen, die verständlicherweise um ihre Zukunft bangen. Viele Kolleginnen seien bereits Mitte 50 und in Teilzeit beschäftigt, gerade für diesen Personenkreis werde es sehr schwer, eine neue Arbeitsstelle zu finden. Er stellt ganz klar heraus, sollte für den Standort Brakel keine Lösung zum Übergang gefunden werden können, erhalten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach Weihnachten ihre Kündigungen.

Herr **Schmidt** verdeutlicht, er möchte mit seiner Belegschaft, die nach wie vor zusammenhalte, unbedingt in eine gemeinsame Zukunft am Standort Brakel gehen.

Die anwesenden Ausschussmitglieder danken Herrn **Schmidt** für die Hintergrundinformationen. Den Anwesenden war bislang nicht bekannt, dass die Belegschaft zum 31.03. die Kündigung erhalte.

Die Ausschussvorsitzende erteilt das Wort an den Immobilienmanager Lothar **Lennartz** (ZELOS Asset Management GmbH), der ganz klar herausstellt, eine Aufteilung des Marktes werde unumgänglich, denn es konnten keine großflächigen Betriebe gefunden werden, die an diesem Standort einsteigen. Herr **Lennartz** geht auf die Zielsetzung ein, unbedingt einen Händler zu finden, der in das Vertragsganze einsteige, gerade vor dem Hintergrund der Regelung des § 613 a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Diese Rechtsnorm regelt die Rechte und Pflichten bei einem Betriebsübergang im Hinblick auf die Belegschaft: *„Geht ein Betrieb oder Betriebsteil durch Rechtsgeschäft auf einen anderen Inhaber über, so tritt dieser in die Rechte und Pflichten aus den im Zeitpunkt des Übergangs bestehenden Arbeitsverhältnissen ein“*. Als ein möglicher Betriebsnachfolger stehe ein Interessent zur Verfügung, sofern eine Baugenehmigung erteilt werde und zur Umsetzung komme.

Herr **Lennartz** versteht die vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf die Geschäfte in der Brakeler Innenstadt und verdeutlicht an den Beispielen der Städte Rohrbach (bei Landau) und Plettenberg, dass sich die Ansiedlung des Modeparks auch positiv auf die umliegenden Geschäfte auswirken kann. Das Sortiment des Modeparks befinde sich im mittleren Preissegment und tangiere daher das Warensortiment der innerstädtischen Modefachgeschäfte nicht. Als weiteren Vorteil möchte er anbringen, dass Sortimente, wie beispielsweise Elektroartikel, die bislang im SB-Markt angeboten wurden, in die Innenstadtgeschäfte zurückkehren können.

Auf Nachfrage von Bürgermeister Hermann **Temme** teilt Lothar **Lennartz** mit, geplant sei eine komplette und energetische Sanierung des gesamten

Gebäudekomplexes. Zu den Gesprächen mit der Lüning-Gruppe im Hinblick auf die mögliche Niederlassung eines EDEKA-Marktes erklärt er, die Marktgröße sei hier ausschlaggebend, ein Interesse bestehe lediglich an Flächen in einer Größe von max. 4.000 qm.

Zur kritischen Nachfrage des Ratsherrn **Heilemann** im Hinblick auf die Personalübernahme gem. § 613 a BGB räumt Herr **Lennartz** ein, ein geringer Personenkreis könne durch das Raster fallen, beispielsweise Elektrofachkräfte, da dieses Sortiment im künftigen Geschäftsmodell nicht mehr enthalten sei. Es werde aber Bemühungen geben, auch dieses Personal, sofern möglich, durch Umschulungen aufzufangen.

Herr **Lennartz** bringt abschließend alle Planungen nochmal gebündelt auf den Punkt, die Betriebsübernahme erfolge durch den Einstieg des Nachfolgebetriebes in das bestehende Mietverhältnis, die Übernahme des Personals erfolge dann nach § 613 a BGB und ein energetischer Umbau des Gebäudekomplexes im laufenden Geschäftsbetrieb.

In diesem Zusammenhang fragt Ratsherr **Simon** an, ob heimische Baufirmen bei den Ausschreibungen ebenfalls Berücksichtigung finden. Herr **Lennartz** teilt mit, die Beteiligung heimischer Firmen werde in jedem Fall begrüßt.

Ratsherr **Heilemann** hakt nach, ob das Vorhaben aufgegeben werde, wenn der Kreis Höxter keine Baugenehmigung erteile. Lothar **Lennartz** führt aus, nach aktuellem Stand sei der bestehende Bebauungsplan fehlerhaft, der Plan aus dem Jahr 1975 zu Grunde zu legen und das Vorhaben genehmigungsfähig. Letztendlich habe nur die öffentliche Diskussion zur Verunsicherung aller Beteiligten geführt.

Die Ausschussvorsitzende erteilt das Wort an Ratsherrn **Hanisch**, der seitens der CDU-Fraktion Stellung bezieht. Er verdeutlicht, wie bedauerlich es letztendlich sei, dass der real-Markt schließe und dass viele der gegebenen Informationen bislang nicht bekannt waren, gerade im Hinblick auf die anstehenden Kündigungen.

Letztendlich lasse sich feststellen, die Zeit der großen SB-Warenhäuser sei vorbei und ein Umdenken zwingend erforderlich. Es müsse allen Beteiligten klargeworden sein, dass eine Nachnutzung dieses Standortes in der bisherigen Form nicht mehr realisierbar werde. Daher werde die CDU-Fraktion das vorgestellte Konzept auch begrüßen und unterstützen. Die Bedenken der Geschäfte im Bereich der Innenstadt seien völlig nachvollziehbar. Gerade der Innenstadtbereich liege den politischen Gremien aber seit jeher am Herzen und es wurde stetig in die Attraktivitätssteigerung investiert. Auch weiterhin werde die Unterstützung der Brakeler Innenstadt ganz oben auf der Agenda stehen, doch sofern im Bereich des real-Marktes ein Leerstand entsteht, kann sich dieses letztendlich auch auf die Brakeler Innenstadt nur negativ auswirken.

Ratsherr **Simon** schließt sich den Ausführungen seines Vorredners an und fügt hinzu, Vertreter des Brakeler Werberings hätten bereits nach Bekanntwerden der Planungen signalisiert, sich diesen neuen Herausforderungen stellen zu wollen.

Ratsherr **Holtemeyer** teilt mit, sicher habe man positive Erinnerungen an den real-Standort, doch er vermisse auch eine wirkliche Weiterentwicklung des Bereiches. Die sich jetzt bietende Chance einer zukunftsorientierten Entwicklung sollte in jedem Fall wahrgenommen und keinesfalls verhindert werden. Sollte sich dieses Projekt in Brakel verwirklichen lassen, werden Arbeitsplätze gesichert und letztendlich auch eine höhere Frequentierung die Brakeler Innenstadt ermöglicht.

Ratsherr **Flore** bezieht Stellung seitens der Fraktion der Grünen und stellt fest, die derzeitige Situation ist für alle stark belastend und natürlich durch Emotionen geprägt, die Thematik darüber hinaus sehr komplex, auch vor dem Hintergrund der umfangreichen Rechtsauffassungen. Daher begrüße er den detaillierten Vortrag der Referenten und die Hintergrundinformationen zu den drohenden Kündigungen. Der Erhalt der Arbeitsplätze sollte unbedingt oberste Priorität haben. Er stellt klar, seine Fraktion habe bereits in der Vergangenheit Konzepte zur Attraktivitätssteigerung und Belebung der Brakeler Innenstadt vorgestellt und werde diese Zielsetzung auch zukünftig fest im Blick haben.

Die Ausschussvorsitzende erteilt abschließend nochmal das Wort an Bürgermeister Hermann **Temme**, der sich bei den Referenten für die detaillierten Sachvorträge bedankt. Der Bürgermeister führt den Anwesenden nochmal ganz klar vor Augen, hier biete sich jetzt eine gute Lösungschance für Brakel und diese sollte nicht ausgeschlagen werden.

Vor Eintritt in die Beschlussfassung möchte Ratsherr **Heilemann** wissen, ob der Stadt Brakel eine Aufforderung vorliege, den aktuellen Bebauungsplan aufzuheben.

Herr **Engel** vom Kreis Höxter äußert sich auf Nachfrage dahingehend, dass er zu dem laufenden Genehmigungsverfahren keine Aussagen treffen könne. Ines **Koßmann** teilt anschließend mit, dass der Stadt Brakel aktuell keine Aufforderung einer übergeordneten Behörde zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes vorliege.

Auf weitere Nachfrage des Ratsherrn **Heilemann** teilt sie mit, es habe eine Videokonferenz zwischen der Bezirksregierung und dem Kreis Höxter stattgefunden zu der die Stadt Brakel nur beigeladen war. Eine daraufhin seitens der Stadt erbetene schriftliche Stellungnahme der Bezirksregierung liege bislang noch nicht vor.

Vor der Beschlussfassung erläutert die Ausschussvorsitzende kurz, dass der Bauausschuss – entsprechend der Zuständigkeitsregelungen des Rates - für die Fassung des Aufstellungsbeschlusses (Punkt 2 des Antrages der Liste) zuständig sei, daher werde zunächst über diesen Punkt beraten.

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss **lehnt** den nachfolgenden Antrag der Fraktion Liste Zukunft **bei 1 Gegenstimme mehrheitlich ab:**

*„Der Rat der Stadt Brakel beschließt, für folgenden räumlichen Geltungsbereich im Stadtgebiet einen Bebauungsplan als 6. Änderung des Bebauungsplanes „Oberes Königsfeld“ Nr. 5 aufzustellen: Gemarkung Brakel, Flur 24, die Flurstücke 70, 95, 96, 97, 98 und 99. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird südlich und östlich begrenzt durch die Warburger Straße, reicht westlich bis zu den letzten vor dem NordSüd-Abschnitt der Industriestraße liegenden Grundstückspartzen und erstreckt sich nach Norden bis etwa zur Hälfte der Fläche zwischen Warburger Straße und Industriestraße. Die Überplanung des Standortes soll nach LEP 6.5 -7 mit großflächigem Einzelhandel erfolgen.“*

#### **Beschluss 2:**

Der Bauausschuss **lehnt** den nachfolgenden Antrag der Fraktion Liste Zukunft **bei 1 Gegenstimme mehrheitlich** als Beschlussempfehlung für den Rat **ab**:

*„Der Rat der Stadt Brakel beschließt, den Bebauungsplan „Oberes Königsfeld“ Nr. 5 in der Fassung der 5. Änderung aufzuheben.“*

---

Der Antrag der Fraktion Liste Zukunft „Der Rat der Stadt Brakel beschließt für den Bereich des Plangebietes des in einer 6. Änderung zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 5 „Oberes Königsfeld“ in der Kernstadt Brakel eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB per Satzung zu erlassen. Der als Anlage 2 beigefügte Satzungsentwurf wird als Satzung beschlossen.“ **ist aufgrund des Beschlusses 1 gegenstandslos geworden.**

Damit ist die Tagesordnung erledigt. Weitere Wortmeldungen ergeben sich nicht. Mit einem Dank an die Teilnehmer schließt die Vorsitzende die Sitzung.

Ulrike Hogrebe-Oehlschläger  
(Ausschussvorsitzende)

Ulrike Nolte  
(Schriftführerin)