

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses



Sitzungs-Nr.: **BauA/005/25-30**
Sitzungs-Tag: **09.07.2026**
Sitzungs-Ort: **Brakel, Am Markt 6, Sitzungssaal
"Alte Waage"**

Beginn der Sitzung: **18:00 Uhr**
Ende der Sitzung: **20:15 Uhr**

Vorsitzender:

Simon, Dirk

CDU:

Blömer, Dominik, Dr.
Gerdes, Markus
Giefers, Raimund
Kunath, Tom, Dr.
Weskamp, Stefan

AfD

Horn, Alexander
Lohoff, Marc

Vertretung für Rats Herrn Thomas Chilla

Bündnis90/DIE GRÜNEN:

Knobloch, Peter

SPD:

Nadler, Hans Peter
Schifferdecker, Thorsten

UWG/CWG:

Klages, Michael

Liste Zukunft:

Bobbert, Johannes

Vertretung für Rats Herrn Stefan Heilemann

Als Gäste nehmen teil:

Gockeln, Tobias, Geschäftsführer FSB	zu Top 1.1
Klädtker, Marius	zu Top 1.4
Mayer, Hans	zu Top 1.3

Von der Behördenleitung nehmen teil:

Kleinschmidt, Alexander

Von der Verwaltung nehmen teil:

Tagesordnung		Drucksache Nr.
Öffentliche Sitzung		
1. Planungsangelegenheiten		
1.1. Franz Schneider Quartier- Neuentwicklung der Firmenfläche Nieheimer Straße		0201/202 5-2030
Tobias Gockeln (Geschäftsführer FSB)		
1.2. Bebauungsplan Nr. 43 "Umgestaltung einer Industriebrache zu einem Wohnquartier" in der Kernstadt Brakel; Aufstellungsbeschluss		0228/202 5-2030
Berichterstatter: FB 3, Bernd Bohnenberg		
1.3. Planvorstellung eines Bauvorhabens (sozialer Wohnungsbau) in der Klosterstraße 1 I Erteilung des Einvernehmens		0270/202 5-2030
Hans Meyer, Architekt		
1.4. Maßnahmenpaket gemäß aktuellen Haushaltsansätze für das Dorfgemeinschaftshaus, Kindertagesstätte und Feuerwehrgerätehaus Riesel		0291/202 5-2030
Lütke-meier, Tim / Klädtker, Marius - Ing.-Büro Ottensmeier		
1.5. Richtlinie für die Vergabe der Baugrundstücke im Neubaugebiet Brakel „Bohlenweg“		0280/202 5-2030
Darley, Fabienne		
1.6. (Bau-)Voranfrage "Neubau eines Zweifamilienhauses, Tegelweg 5, Brakel-Kernstadt" und damit verbundene planungsrechtlich bedingte Befreiung über den "Bau-Turbo"		0283/202 5-2030
FB 3, Bernd Bohnenberg; Ines Koßmann		
1.7. Bebauungsplan Nr. 9 - 2. Änderung "Brunnenallee" in der Kernstadt Brakel		0281/202 5-2030
a. Beratung von Stellungnahmen aus der Veröffentlichung incl. Behördenbeteiligung		
b. Satzungsbeschluss(vorschlag)		
FB 3, Bernd Bohnenberg; Ines Koßmann		
1.8. Bebauungsplan Nr. 7 "Weinberg II" im Stadtbezirk Brakel-Riesel		0282/202 5-2030
a. Beratung von Stellungnahmen aus der Veröffentlichung incl. Behördenbeteiligung		
b. Satzungsbeschluss(vorschlag)		
c. Zusammenfassende Erklärung		
FB 3, Bernd Bohnenberg; Ines Koßmann		

1.9. Umsetzung des Ganztagesanspruches im Bestand der Grundschule Brakel bis in das Jahr 2028 Luedecke, Lucas	0289/202 5-2030
1.10. Neuaufstellung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Koßmann, Ines	0293/202 5-2030
2. Umweltangelegenheiten	
2.1. Bilanzierung der bisherigen Klimaarbeit der Stadt Brakel Koßmann, Ines	0197/202 5-2030
2.2. Auszeichnung "Klimakommune" als Ersatz für den European Energy Award Koßmann, Ines	0198/202 5-2030
3. 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. Franz Schneider Quartier- Neuentwicklung der Firmenfläche Nieheimer Straße Tobias Gockeln (Geschäftsführer FSB)	0201/202 5-2030

Die Firma FSB Franz Schneider Brakel GmbH + Co KG plant im Zuge ihrer strategischen Weiterentwicklung, den Standort in der Industriestraße weiterzuentwickeln. Nach Abschluss der geplanten Umbau- und Erschließungsmaßnahmen ist vorgesehen, beide bisherigen Standorte auf dem Areal in der Industriestraße zusammenzuführen.

Der Vorsitzende begrüßt daher Herrn Tobias **Gockeln**, den Geschäftsführer der Firma FSB, in der Sitzung, der das Konzept detailliert vorstellt.

Tobias **Gockeln** erläutert anhand einer Präsentation die geplante Entwicklung eines zentrumsnahen, generationsübergreifenden Stadtquartiers mit bezahlbarem Wohnraum und ergänzenden Nahversorgungs- und Gesundheitsangeboten. Es sei dem Unternehmen aufgrund der Verbundenheit zu Brakel sehr daran gelegen, auch den Standort in der

Nieheimer Straße einer sinnvollen Weiterentwicklung zuzuführen. Auf einer Grundfläche von rund 21.000 Quadratmetern werden 12 Wohngebäude mit insgesamt 216 Wohneinheiten angedacht. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrage rund 45 Mio. Euro. Es sei vorgesehen, für Teile des Wohnungsangebots Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch zu nehmen. Für die Beantragung und Bestätigung des bestehenden Bedarfs an gefördertem Wohnraum im betreffenden Gebiet sei allerdings eine Bedarfsbestätigung durch die Stadt Brakel Voraussetzung.

Tobias **Gockeln** erläutert anschließend im Detail die Projektvision, ein zentrumsnahes, generationenübergreifendes Stadtquartier mit bezahlbarem Wohnraum und wichtigen Nahversorgungs- und Gesundheitsdienstleistungen - mit kurzen Wegen, starker sozialer Durchmischung und direkter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zu schaffen.

Die Anfrage des Ausschussvorsitzenden **Simon**, in welchem Zeitraum eine Realisierung des Vorhabens angedacht sei, beantwortet er dahingehend, dass aufgrund der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes und der Standortbewertung durch den Kreis Höxter eine Zeitspanne von 2 bis 3 Jahren realistisch erscheine.

Auf Nachfrage des Rats Herrn Dr. **Kunath**, der die Projektidee befürwortet, teilt er mit, dass rund 50 Prozent der Wohneinheiten über den sozialen Wohnungsbau gefördert werden sollen.

Ratsherr **Knobloch** sieht die Verlagerung des Einzelhandels aus der Innenstadt eher kritisch. Darüber hinaus stellt er sich die Frage, ob möglicherweise mit Hochwasser aufgrund der Nähe zur Brucht gerechnet werden müsse und dieses bei den Planungen berücksichtigt worden sei.

Tobias **Gockeln** teilt mit, bei der Firma FSB sei seit der Gründung im Jahr 1909 aufgrund der Geländebeschaffenheit an diesem Standort noch nie ein derartiger Wasserschaden aufgetreten.

Die anschließende Anfrage zur Höhe der eingeplanten Haushaltsmittel für die Bedarfsplanung beantwortet Ines **Koßmann**. Im städtischen Haushalt seien 25.000 € berücksichtigt worden.

Mit einer Wohnungsbedarfsprognose könne die Verwaltung zukünftig positive als auch negative Bedarfsbestätigungen gegenüber dem Kreis Höxter erteilen. Nach Vorlage der Wohnbedarfsanalyse, die für die Stadtentwicklung ein wesentliches Instrument sei, werde die Verwaltung dem Rat dann einen fundierten Beschlussvorschlag zur Entscheidung über die Bestätigung des Bedarfs an gefördertem Wohnraum vorlegen können.

Abschließend erteilt der Ausschussvorsitzende das Wort an Bürgermeister Alexander **Kleinschmidt**, der auf die besondere Bedeutung dieses Projektes für die Stadt Brakel eingeht. Die Weiterentwicklung des Firmenstandortes an dieser Stelle sei ein tolles Beispiel für zukünftige Stadtentwicklung und sollte die Unterstützung von Rat und Verwaltung erhalten.

Der Ausschussvorsitzende **Simon** bedankt sich bei Tobias **Gockeln** für die detaillierte Vorstellung der Konzeptplanungen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt anschließend **einstimmig**:

Die Umgestaltung der dort in Aufgabe begriffenen industriellen Nutzflächen der Firma FSB (künftige Industriebrache) zu einem Wohnquartier an der *Nieheimer Straße* in der Kernstadt Brakel (als Nachverdichtung der Wohnfunktion) wird befürwortet.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Wohnbedarfsanalyse zu erstellen bzw. erstellen zu lassen und anschließend einen auf den Ergebnissen der Analyse basierenden Beschlussvorschlag zur erneuten Beratung und Entscheidung vorzulegen.

1.2. Bebauungsplan Nr. 43 "Umgestaltung einer Industriebrache zu einem Wohnquartier" in der Kernstadt Brakel; Aufstellungsbeschluss

0228/202
5-2030

Berichterstatter: FB 3, Bernd Bohnenberg

Der Vorsitzende erteilt das Wort an Bernd Bohnenberg, der den Sachverhalt detailliert vorstellt. Aufgrund der teilweise schon erfolgten Aufgabe der dortigen industriell genutzten Bauflächen durch die Firma FSB sei die Umgestaltung dieser Industriebrache zu einem Wohnquartier an der Nieheimer Straße städtebaulich erstrebenswert, sodass die Möglichkeit eines solchen verdichteten Wohnens unter Ausnutzung der vorhandenen Fläche bestünde, wenn der dortige Durchführungsplan (Nr. 1 in der Kernstadt Brakel) geändert bzw. ein (neuer) Bebauungsplan aufgestellt werde.

In diesem „Wohnquartier an der Nieheimer Straße“ sehe die Verwaltung eine städtebaulich wünschenswerte, kleinere Wohnbaumöglichkeit, die sich aus dem Bestand entwickeln ließe.

Ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werde bei dieser Bebauungsplanaufstellung nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) handle (für Maßnahmen der Innenentwicklung, hier: Nachverdichtung zur Wohnfunktion). Dessen insoweit flexiblen Planinhalte zur Realisierung der Wohnbaufläche als Grundlage für das weitere Verfahren wären durch den Kreis Höxter in Abstimmung mit der Verwaltung zu entwickeln.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel sei nicht erforderlich.

Zur Anfrage des Rats Herrn **Knobloch** teilt Ines **Koßmann** mit, dass mit Blick auf die Stadtentwicklung eine sozialverträgliche Verteilung nach Quartieren ohne Ballungszentren angestrebt werde.

Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, zur Nachverdichtung der Wohnfunktion den Bebauungsplan Nr. 43 (Arbeitstitel zunächst „Wohnquartier Nieheimer Straße“) in der Kernstadt Brakel aufzustellen.

1.3. Planvorstellung eines Bauvorhabens (sozialer Wohnungsbau) in der Klosterstraße 1 I Erteilung des Einvernehmens

Hans Meyer, Architekt

0270/202
5-2030

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Ausschussvorsitzende den Architekten Hans **Mayer** vom Büro für zeitgemäßes Bauen in Melle. Herr **Mayer** gibt den Anwesenden einen detaillierten Einblick in die Planungen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 geförderten Wohneinheiten in der Klosterstraße in Brakel. Er teilt mit, der Immobilieneigentümer plane, die vorhandenen Baukörper abzubauen und mittels eines Neubaus geförderten Wohnraum (sozialer Wohnungsbau) zu schaffen. Entstehen sollen dabei 9 Wohneinheiten zwischen 50 und 70 Quadratmetern.

Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln im Bereich des sozialen Wohnungsbaus sei eine Bedarfsbestätigung durch die Stadt Brakel erforderlich. Diese diene als Voraussetzung für die Beantragung und bestätige den bestehenden Bedarf an gefördertem Wohnraum im betreffenden Gebiet.

Zur Nachfrage des Ratsherrn **Nadler** teilt Herr **Mayer** mit, es werde keinen Aufzug geben, so dass eine Wohnung im ersten Obergeschoss für Rollstuhlfahrer nicht geeignet sei.

Ratsherr **Gerd** befürchtet, dass bei 9 Wohnungen die ohnehin schwierige Parklatsituation noch angespannter werde.

Zur Feststellung des Ratsherrn Lohoff, der Wohnraum eigne sich nicht für Familien, teilt Herr **Mayer** mit, Zielgruppe seien beispielsweise alleinerziehende Personen mit 1 bis 2 Kindern.

Ratsherr **Knobloch** stellt sich die Frage, wie lange es letztendlich dauern werde bis die geplante Bedarfsanalyse vorliege. Seiner Meinung nach solle das Projekt zeitnah angegangen werden.

Ines **Koßmann** erklärt, dass für die Erstellung der Bedarfsanalyse von einem Zeitraum bis zu 8 Monaten ausgegangen werden könne. Mit Blick auf das Vorgehen der Fördergeldbeantragung teilt sie mit, für die Beantragung der Förderung sei eine Baugenehmigung notwendig. Ihre Nachfrage an den Architekten Mayer, wie weit die Beantragung vorangeschritten sei, antworte dieser die Beantragung befinde sich erst am Anfang und man werde daher

die Baugenehmigung frühestens in einem halben Jahr erhalten können. Außerdem erläutert Ines Koßmann, dass die Anträge durch den Kreis Höxter auf Grund der festen Budgetierung nur einmal im Jahr, nämlich im Oktober an das Ministerium weitergeleitet werden. Mit einer entsprechenden Bewilligung sei dann erst im Mai zu rechnen. Daher empfehle die Verwaltung jetzt den Beschluss mit Blick auf die 9 benötigten Stellplätze und eine Ablösevereinbarung mit den Eigentümern, als Voraussetzung einer Baugenehmigung, zu fassen.

Ratsherr **Dr. Blömer** empfiehlt, das Vorhaben nun durch diese Vorgehensweise voranzutreiben, gerade auch im Hinblick auf zukünftige Vorhaben.

Bürgermeister Alexander **Kleinschmidt** erläutert abschließend, eine Analyse sei für die Bewertung des sozialen Wohnungsbaubedarfs unbedingt erforderlich. Auch der Kreis Höxter habe der Stadt Brakel nahegelegt, aufgrund der vermehrten Projekte, eine Bedarfsanalyse anzustoßen.

Der Ausschussvorsitzende **Simon** sieht ebenfalls in einer Bedarfsanalyse den richtigen Weg und lässt über die Vorschläge der Verwaltung abstimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **bei einer Gegenstimme mehrheitlich**, dass

1. der Ausschuss nach Vorliegen einer Wohnbedarfsanalyse (Wohnungsbedarfsprognose) durch die Verwaltung einen Beschlussvorschlag, der auf den Ergebnissen der Analyse basiert, zur erneuten Beratung und Entscheidung vorgelegt bekommt.

Der Bauausschuss beschließt **bei einer Gegenstimme mehrheitlich**, dass

2. für die 9 benötigten Stellplätze eine Ablösevereinbarung mit den Eigentümern abgeschlossen wird.

1.4. Maßnahmenpaket gemäß aktuellen Haushaltsansätze für das Dorfgemeinschaftshaus, Kindertagesstätte und Feuerwehrgerätehaus Riesel

Lütkeemeier, Tim /
Klädtker, Marius - Ing.-Büro Ottensmeier

0291/202
5-2030

Bürgermeister Alexander **Kleinschmidt** führt in den Sachverhalt ein und erläutert, dass aufgrund der Unsicherheit mit Blick auf das Gebäudemodernisierungsgesetz derzeit keine verlässlichen Aussagen getroffen werden können.

Die Verwaltung möchte den Maßnahmenplan in der heutigen Sitzung zunächst nur vorstellen und von einer Beschlussfassung absehen. Die Vorstellung werde als sinnvoll erachtet, um bei einer erneuten Beratung im Bauausschuss über das Grundlagenwissen zu verfügen.

Der Ausschussvorsitzende erteilt anschließend das Wort an Tim **Lütke-meier**, der den Anwesenden die Planungen für die Gebäudeabschnitte Dorfgemeinschaftshaus, Kindertagesstätte und Feuerwehrgerätehaus Riesel entsprechend vorstellt.

Für die baulichen Maßnahmen mit entsprechenden Kostenansätzen seien im Haushalt 2026 entsprechende Haushaltsmittel berücksichtigt worden: Dorfgemeinschaftshaus Riesel – Austausch der vorhandenen Heizungsanlage, Kita Riesel – Sicherheitsrelevante Erweiterung und Sanierung sowie Neubau Feuerwehrhaus Riesel – Planung. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur greifen die aufgeführten Einzelmaßnahmen ineinander, so dass die Ausführung als Maßnahmenpaket realisiert werden könne.

Anschließend stellt Marius **Klädtk**e vom Ingenieurbüro Ottensmeier TGA die unterschiedlichen Heizungsvarianten aus technischer Sicht detailliert anhand einer Präsentation vor. Im Bestand sei ein Gas-Brennwertkessel mit 110 kW, der derzeit den Gesamtkomplex versorge. Der Kessel sei altersbedingt abgängig und zunehmend störanfällig. Das Dorfgemeinschaftshaus und der Kindergarten können getrennt voneinander oder gemeinsam versorgt werden.

Der Fokus liege auf der Betriebssicherheit, CO₂-Reduktion, Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit. Die Kosten seien netto zu verstehen und bauliche Leistungen separat zu planen.

Abschließend geht er noch auf die gesetzlichen Grundlagen und den Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes ein und bewertet die verschiedenen Varianten wie folgt: Trennung Wärmeversorgung für DGH und Kindergarten aufgrund unterschiedlicher Nutzungszeiten und zusätzlich möglicher Trennung der Gebäude in Zukunft

- Gas-Brennwertkessel für das Dorfgemeinschaftshaus + Feuerwehrgerätehaus
 - Geringer Invest
 - Kurzfristige Bereitstellung der Wärme, da Nutzung sehr sporadisch
- Kindergarten mit WP inkl. PV-Anlage
 - Umstellung auf Niedertemperatur
 - Autarkie
 - Zusätzliche Möglichkeit der Kühlung bei Umstellung der Wärmeverteilung
 - Dauerhafte Nutzung

Tim **Lütke-meier** erläutert im Anschluss kurz die Planungen der Verwaltung, die vorhandene Gas-Heizungsanlage im Dorfgemeinschaftshaus gegen eine neue Gas-Heizungsanlage zu tauschen. Die Kindertagesstätte solle durch eine Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage eigenständig versorgt werden. Kosten → ca. 148.220,00 € brutto.

Die Gesamtkosten zur Installation beider Heizungsanlagen belaufen sich demnach geschätzt auf ca. 382.412,00 € brutto zum jetzigen Zeitpunkt. Die Kosten für die günstigste Variante, die Installation einer Gas-Heizungsanlage

für das Dorfgemeinschaftshaus, das Feuerwehrgerätehaus und die Kindertagesstätte, belaufen sich zum jetzigen Zeitpunkt auf ca. 277.032,00 € brutto.

Trotz des Kostenunterschied in Höhe von rund 105.000,00 € brutto werde dennoch die Installation einer Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage für die Kindertagesstätte Riesel als sinnvoll erachtet.

Es müsse davon ausgegangen werden, dass die Gaspreise in Zukunft rasant steigen. Gründe hierfür seien steigende CO₂-Steuern, teure Bio-Brennstoffe (Biotreppes neues Gebäudemodernisierungsgesetz), schwindende Nutzerzahlen und damit einhergehende höhere Netzentgelte, die auf die verbleibenden Gaskunden umgelegt werden.

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung sei für die Installation der Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage ein Autarkiegrad in Höhe von 45% berücksichtigt. Aus diesem Grund werde mit konstanten Stromkosten für die Wärmepumpe gerechnet.

Auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, die die Investitions- und Betriebskosten der jeweiligen Heizungsanlagen auf 20 Jahre gesehen darstelle, werde sich die Mehrinvestition in Höhe von 105.000,00 € brutto bei einer durchschnittlichen Verdoppelung des aktuellen Gaspreises innerhalb von 20 Jahren amortisiert haben. Bei einer durchschnittlichen Verdreifachung des Gaspreises könne sich die Mehrinvestition bereits nach 13 Jahren amortisiert haben.

Zusammenfassend sei zu sagen, dass durch die Installation einer Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage ein nachhaltiges, effizientes, teilweise unabhängiges (Autarkiegrad 45%) und dem Stand der Technik gerechtes System installiert werde.

Zudem sei die Eigenversorgung der Kita durch eine eigene Heizungsanlage für den störungsfreien Betrieb essenziell. Hierdurch werde vermieden, dass Betreiber anderer Gebäudeteile die Anlage ungewollt umstellen und die Kita nach einem Wochenende ungeheizt sei.

Der Ausschussvorsitzende Dirk **Simon** und auch Ratsherr Dr. Tom **Kunath**, äußern Kritik an der Installation einer PV-Wärmepumpe mit Blick auf die Amortisationszeit und sprechen sich daher für die kostengünstigere Lösung aus.

Der Bauausschuss nimmt das vorstellte Maßnahmenpaket entsprechend zur Kenntnis.

1.5. Richtlinie für die Vergabe der Baugrundstücke im Neubaugebiet Brakel „Bohlenweg“

Darley, Fabienne

0280/202
5-2030

Ines **Koßmann** stellt den Sachverhalt entsprechend der Sitzungsvorlage detailliert vor und erläutert, die Stadt Brakel plane die Veräußerung von 28 Baugrundstücken im zukünftigen Neubaugebiet „Bohlenweg“.

Bereits im Dezember 2021 habe der Rat der Stadt Brakel entsprechende Vergabekriterien für die Vermarktung der Grundstücke beschlossen. Es werde nun vorgeschlagen, diese Vergabekriterien in einer „Richtlinie für die Vergabe der Baugrundstücke im Neubaugebiet Brakel Bohlenweg“ zusammenzufassen und als zukünftigen Maßstab für die Vergabe und den Verkaufsprozess der Baugrundstücke im Neubaugebiet „Bohlenweg“ zu verwenden.

Die seinerzeit beschlossenen Vergabekriterien, sowie die zugehörigen Punktzahlen seien nicht verändert worden. Lediglich die Frist zur Erfüllung der Bebauungsverpflichtung von 2 auf 3 Jahre verlängert und die Frist zwischen der Grundstückszusage und dem durchzuführenden Beurkundungstermin von 3 auf 6 Monate erhöht worden. Hintergrund seien Erfahrungswerte der Verwaltung aus den letzten Jahren.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, den Beschluss des Rates über die Vergabekriterien für die Vermarktung der Baugrundstücke im Neubaugebiet „Bohlenweg“ in Brakel vom 07.12.2021 zurückzunehmen.

Weiterhin wird beschlossen, die Baugrundstücke im Neubaugebiet Brakel „Bohlenweg“ zukünftig unter der Berücksichtigung der „Richtlinie für die Vergabe der Baugrundstücke im Neubaugebiet Brakel Bohlenweg der Stadt Brakel“ zu vergeben und zu verkaufen.

1.6. (Bau-)Voranfrage "Neubau eines Zweifamilienhauses, Tegelweg 5, Brakel-Kernstadt" und damit verbundene planungsrechtlich bedingte Befreiung über den "Bau-Turbo"

0283/202
5-2030

FB 3, Bernd Bohnenberg; Ines Koßmann

Bernd **Bohnenberg** erläutert, der „Bau-Turbo“ sei bereits Thema der letzten Sitzungsrunden gewesen und nach Ratsbeschluss für zwei Bauvorhaben zur Anwendung gelangt.

Das betreffende Bauvorhaben (im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 4a in der Kernstadt Brakel) bedinge einer planungsrechtlichen *Befreiung*, die allerdings die Grundzüge der Planung berühre: Nichteinhaltung der *Geschossigkeit* (II anstatt I Vollgeschoss, was wegen des zugrunde zu legenden, hinreichend der Bauzeile angepassten Höhenverlaufs unproblematisch im dortigen Straßenzug sei). Normalerweise könne eine solche Befreiung nicht erteilt werden, da gemäß § 31 „Ausnahmen und Befreiungen“ Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (nur) von den Festsetzungen

des Bebauungsplans befreit werden könne, wenn die Grundzüge der Planung *nicht* berührt werden.

Darüberhinausgehend könne mittlerweile - unabhängig von den Grundzügen der Planung - über den „Bau-Turbo“ (hier: § 31 Abs. 3 BauGB) *zugunsten des Wohnungsbaus* mit Zustimmung der Gemeinde von den (allen) Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Folglich könne (und solle) dem Bauvorhaben (bzw. dieser Befreiung) ausschließlich über den „Bau-Turbo“ zugestimmt werden.

Die Verwaltung sehe das Vorhaben als städtebaulich unproblematisch an.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, dem betreffenden Bauvorhaben (zur Nichteinhaltung der *Geschossigkeit*) wird über den „Bau-Turbo“ zugestimmt.

1.7. Bebauungsplan Nr. 9 - 2. Änderung "Brunnenallee" in der Kernstadt Brakel

0281/202
5-2030

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Veröffentlichung incl. Behördenbeteiligung **b. Satzungsbeschluss(vorschlag)**

FB 3, Bernd Bohnenberg; Ines Koßmann

Bernd **Bohnenberg** teilt mit, der Bauausschuss habe in seiner Sitzung am 05.03.2026 beschlossen, den Bauleitplan (Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden) aufzustellen.

Die Veröffentlichung des Planentwurfs habe zusammen mit der herkömmlichen Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange stattgefunden (Mai/ Juni 2026).

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Veröffentlichung incl. Behördenbeteiligung

Es seien keine auszuwertenden Stellungnahmen abgegeben worden.

b. Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss schlägt dem Rat **einstimmig** vor, den Bebauungsplan Nr. 9 - 2. Änderung „*Brunnenallee*“ in der Kernstadt Brakel gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung zu beschließen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 (Urplan) und befindet sich im Norden der Kernstadt Brakel im Bereich zwischen der „Brunnenallee“ im Westen, der „Bökendorfer Straße“ im Osten und dem „Birkenweg“ im Süden.

Er ist Teil der Gemarkung Brakel und umfasst in der Flur 9 die Flurstücke: (Teilbereich A) 184 tlw. und 155 tlw., (Teilbereich B) 189 tlw. und 190 tlw., (Teilbereich C) 45 tlw.

1.8. Bebauungsplan Nr. 7 "Weinberg II" im Stadtbezirk Brakel-Riesel

0282/202
5-2030

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Veröffentlichung incl. Behördenbeteiligung

b. Satzungsbeschluss(vorschlag)

c. Zusammenfassende Erklärung

FB 3, Bernd Bohnenberg; Ines Koßmann

Bernd **Bohnenberg** teilt mit, der Bauausschuss habe bereits 2003 beschlossen, den Bauleitplan aufzustellen.

Nach der Ende 2025 erfolgten Beratung von Äußerungen aus der (frühzeitigen) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Scoping) ohne besondere Ergebnisse habe schließlich die Veröffentlichung des Planentwurfs zusammen mit der herkömmlichen Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange stattgefunden (Zeitraum März/ April 2026).

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Veröffentlichung incl. Behördenbeteiligung

Es seien folgende auszuwertende Stellungnahmen abgegeben worden:

Vodafone West GmbH

Eine aktuelle Erschließungsprüfung habe ergeben, dass das künftige Baugebiet eigenwirtschaftlich nicht auskömmlich versorgt werden könne.

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; die Versorgung mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten ist grundsätzlich nicht Sache des Bebauungsplans, sondern der Planumsetzung im weitesten Sinne. In deren Rahmen werden (geläufige) Alternativen anzustreben sein.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Vodafone West GmbH zur Versorgung des späteren Baugebiets mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten als Beschlussempfehlung für den Rat aus vorgenannten Gründen **einstimmig** zur Kenntnis.

Kreis Höxter

Dessen Stellungnahme beinhalte vorsorgliche Feststellungen und vorbeugende Hinweise zu den Punkten Wasserwirtschaft und Immissionsschutz.

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

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt als Beschlussempfehlung für den Rat die Stellungnahme des Kreises Höxter zu den Punkten Wasserwirtschaft und Immissionsschutz **einstimmig** zur Kenntnis.

Telekom

Es werde darauf hingewiesen, dass Telekommunikationslinien nah an den Plangebietsgrenzen liegen. Es werde davon ausgegangen, dass diese punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben könnten. Deren Bestand und Betrieb müssten weiterhin gewährleistet bleiben. Zudem werden die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur benannt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sei die rechtzeitige schriftliche Anzeige von Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen notwendig. Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes seien in allen Verkehrswegen entsprechende Trassen vorzusehen, zur Versorgung neuer Gebäude die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; die Rücksichtnahme bzw. Abstimmung bzgl. in der Nähe befindlicher Telekommunikationslinien spiele erst im späteren Baugeschehen, nicht aber bei der Planung eine Rolle. Die rechtzeitige schriftliche Anzeige von Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes werde routinemäßig erfolgen. Auch die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur im Neubaugebiet sowie die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur seien nicht Sache der Bauleitplanung.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Telekom zu Telekommunikationslinien nahe am Plangebiet und der darauf bezogenen Rücksichtnahme bzw. Abstimmung, rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur sowie den wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur als Beschlussempfehlung für den Rat aus vorgenannten Gründen **einstimmig** zur Kenntnis.

Westfalen Weser Netz GmbH

Es werde darauf hingewiesen, dass für die Erschließung mit Strom für das neue Baugebiet eine Versorgungsstrasse nördlich des Plangebiets benötigt

werde. Diese Versorgungstrasse müsse in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, da eine spätere Verhandlung mit dem Eigentümer erfahrungsgemäß scheitere.

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; die Sicherstellung der Stromversorgung sei grundsätzlich nicht Sache des Bebauungsplans, sondern der Planumsetzung. In deren Rahmen lasse sich dieses Problem lösen; für den Trassenverlauf habe der Versorger daher mit dem Eigentümer in Kontakt zu treten. Für die Verhandlungsposition spiele es allerdings keine Rolle, ob ein benötigtes Grundstück Teil des künftigen Bebauungsplans sei oder nicht, sodass planerisch hierauf *nicht* zu reagieren sei. Die Stadtverwaltung (Liegenschaftsabteilung des Fachbereichs 3) werde, falls erforderlich, bei der Sicherung der Versorgungstrasse im Rahmen der Planumsetzung unterstützen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Westfalen Weser Netz GmbH zur Sicherstellung der Stromversorgung für das spätere Baugebiet als Beschlussempfehlung für den Rat aus vorgenannten Gründen **einstimmig** zur Kenntnis.

Landwirtschaftskammer NRW

Es werde darauf hingewiesen, dass der Boden im Bereich des Plangebiets überwiegend sehr fruchtbar sei und nördlich und südlich des Plangebiets kleine landwirtschaftliche Restflächen verbleiben, die ökonomisch nicht zu bewirtschaften seien. Es werde daher angeregt zu prüfen, ob diese Restflächen ggf. anderweitig verwendet werden können, z. B. für Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus werde auf die in Plangebietsnähe befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen verwiesen und die Berücksichtigung derer Geruchsimmissionen (durch Schweinehaltung) für das künftige Baugebiet hinterfragt.

Zudem sei die Zuführung des Niederschlagswassers aus dem künftigen Baugebiet über Regenwasserkanäle der Aa unter dem Aspekt der Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung zu prüfen.

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; die mit dieser Planung angestrebte Wohnnutzung habe Vorrang vor der dortigen (bisherigen) landwirtschaftlichen Nutzung und könne zudem die verbleibenden Restflächen planerisch nicht anderweitig verwenden.

Die Geruchsimmissionen seien im Vorfeld durch ein entsprechendes Immissionsschutz-Gutachten (Geruchsimmissionsprognose) sowohl räumlich als auch quantitativ sachgerecht und hinreichend untersucht worden; demnach seien keine Konflikte zu erwarten.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser aus dem künftigen Baugebiet sei einschlägig geprüft worden und sachgerecht in den Begründungsentwurf eingeflossen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW zum Verbleib landwirtschaftlicher Restflächen, zu landwirtschaftlich

bedingten Geruchsimmissionen und zum Umgang mit Niederschlagswasser aus dem künftigen Baugebiet aus vorgenannten Gründen als Beschlussempfehlung für den Rat **einstimmig** zur Kenntnis.

b. Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss schlägt dem Rat **einstimmig** vor, den Bebauungsplan Nr. 7 „Weinberg II“ im Stadtbezirk Brakel-Riesel gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung zu beschließen.

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Osten der Ortschaft Riesel zwischen der „Rieseler Straße“ (K 50) im Norden und der Aa im Süden. Er befindet sich unmittelbar südlich des Friedhofs und östlich der Wohnbebauung entlang der Straße „Am Hohlweg“.

Es ist Teil der Gemarkung Riesel und umfasst in der Flur 3 das Flurstück 63 tlw.

c. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß gültigem Baugesetzbuch, § 10a Abs. 1, soll die sog. „zusammenfassende Erklärung“ den Bebauungsplan nach Abschluss des Planverfahrens mit einer Art Wegweiser für das vollendete Sach- und Planverfahren versehen, der ebenso zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden muss wie der Plan selbst nebst Begründung.

Die zusammenfassende Erklärung hat dabei keine Bedeutung für die Wirksamkeit des Plans, sie wird lediglich den Gremien bekannt gegeben (Kenntnisnahme ohne Beschluss ausreichend).

1.9. Umsetzung des Ganztagesanspruches im Bestand der Grundschule Brakel bis in das Jahr 2028

Luedecke, Lucas

0289/202
5-2030

Bürgermeister Alexander **Kleinschmidt** berichtet hier kurz aus der Sitzung des Schul- und Sozialausschusses, in der der Sachverhalt detailliert erörtert wurde.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die Ausschreibung der für den Umbau der Bestandsgebäude notwendigen Architekten- und Fachplaner-Leistungen über alle Leistungsphasen 1 – 8 (stufenweise Beauftragung), mit der Verpflichtung, die ersten Leistungsphasen 1 – 2 zu beauftragen.

1.10. Neuaufstellung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Koßmann, Ines

0293/202
5-2030

Ines **Koßmann** führt in den Sachverhalt ein und erklärt, die Verwaltung habe eine ausführliche Vorlage zur Thematik des ISEK erstellt, um den Mitgliedern umfangreiche Hintergrundinformationen zur Verfügung zu stellen.

Ziel des ISEK sei, den historischen Stadtkern nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln. Auf der Basis des ISEK seien in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen der Städtebauförderung umgesetzt und die Innenstadt nachhaltig aufgewertet worden.

Mit der Neuaufstellung werde das bisherige Konzept nicht fortgeschrieben, sondern vollständig neu entwickelt.

Ziel des ISEK sei es, die zukünftige Entwicklung einer Stadt fachübergreifend und integriert zu betrachten, langfristige Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen und daraus konkrete Projekte und Maßnahmen abzuleiten. Themen wie Wohnen, Arbeiten, Handel, Freizeit, Kultur, Mobilität, Klimaanpassung und soziale Teilhabe als zusammenhängendes Gesamtsystem werden dabei in den Fokus gerückt.

Bürgermeister **Kleinschmidt** ergänzt, das ISEK sei die Voraussetzung für die Beantragung und Bewilligung von Fördermitteln aus den Programmen der Städtebauförderung. Somit schaffe es die Grundlage städtebauliche Maßnahmen auch zukünftig mit finanzieller Unterstützung realisieren zu können.

Ines **Koßmann** teilt mit, die ersten Ergebnisse sowie der Entwurf des Leitbildes und der Entwicklungsstrategie sollen den politischen Gremien zum Ende des Jahres vorgestellt werden.

2. Umweltangelegenheiten

2.1. Bilanzierung der bisherigen Klimaarbeit der Stadt Brakel

Koßmann, Ines

0197/202
5-2030

Ines **Koßmann** berichtet, die Stadt Brakel habe sich in der Vergangenheit zwei große Klimaziele gesteckt, die sie bis 2025 erreichen wollte:

2011 habe der Rat entschieden, das Ziel des Energiekonzepts Brakel sei es, bis 2025 eine Plus-Energie-Bilanz zu erreichen und insgesamt mehr regenerative Energie zu erzeugen als verbraucht werde.

2022 sei mit dem energetischen Quartierskonzept Brakel dieser Entschluss bestärkt worden und erneut betont, dass die Stadt Brakel bis 2025 bilanziell klimaneutral in der Energieversorgung für den Strom- und Wärmebedarf sein wolle.

Hierauf aufbauend erhielt die Stadt Brakel 2023 den European Energy Award in Gold. In dem Auditbericht sei aufgeführt, dass die kommunale Verwaltung bis 2025 treibhausgasneutral sein wolle, für das gesamte Stadtgebiet sei das Ziel auf 2045 festgesetzt worden.

Da 2025 hiermit das Ziel für mehrere Bestrebungen war, sei in Zusammenarbeit mit der Firma *energielenker projects GmbH* eine Bilanz der Klimaarbeit beauftragt worden, die die oben gesteckten Zielmarken untersuche.

Ines **Koßmann** präsentiert den Anwesenden die Ergebnisse dieser Untersuchung.

2.2. Auszeichnung "Klimakommune" als Ersatz für den European Energy Award

Koßmann, Ines

0198/202
5-2030

Ines **Koßmann** erklärt, der alte Trägerverein, die „Bundesgeschäftsstelle European Energy Award“ habe diese Auszeichnung zum Ende 2025 eingestellt und ein neuer Trägerverein, die „Klimakommune Deutschland e.V.“ sei gegründet worden, um den Zertifizierungs-Prozess in Deutschland fortsetzen zu können.

Die Kommunen werden in diesem Rahmen als „Klimastadt“ bzw. „Klimagemeinde“ ausgezeichnet, dies solle Bestandteil des weiterhin bestehenden internationalen European Energy Awards werden.

Die Klimakommune Deutschland e.V. werde in drei Versionen eine Zertifizierung anbieten:

Klimakommune prozessorientiert, ergebnisorientiert und light.

Insgesamt sei mit Kosten in Höhe von geschätzt 5.820,00 EUR netto, 6.925,80 brutto zu rechnen. Dazu kämen bei der ergebnisorientierten Version noch Lizenzkosten für eine Software-Lösung.

Durch die erfolgreiche Teilnahme am EEA in der Vergangenheit wäre die Stadt Brakel ein perfekter Kandidat für die prozessorientierte Version.

Grundsätzlich sei das Ziel der Auszeichnung, die kommunale Energiewende, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung vor Ort umzusetzen. Zu beachten jedoch, dass streng genommen nur die Aktivitäten bewertet werden, welche die Stadt bereits eigenverantwortlich umsetze.

Daher sei es aus Sicht der Verwaltung fraglich, wie groß der tatsächliche Mehrwert der Auszeichnung sei. Für die Umsetzung der Projekte gebe es keine finanzielle Unterstützung, streng genommen verursache der Preis lediglich Mehrkosten in Höhe von knapp 6.000,00 EUR netto jährlich.

Vorschlag der Verwaltung sei es daher, sich nicht um die Auszeichnung als „Klimakommune“ zu bewerben.

Ratsherr **Knobloch** übt Kritik an dieser Entscheidung und empfiehlt an dem Prozess weiterhin festzuhalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **bei einer Gegenstimme mehrheitlich**, am Programm Klimakommune nicht teilzunehmen. Die Verwaltung ist dennoch weiterhin angehalten, die Ziele, die bei der letzten Teilnahme am EEA 2024 definiert wurden, umzusetzen.

3. Bekanntgaben der Verwaltung

Bekanntgaben der Verwaltung liegen nicht vor.

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

gez. Unterschriften

Dirk Simon
(Ausschussvorsitzender)

Ulrike Nolte
(Schriftführerin)