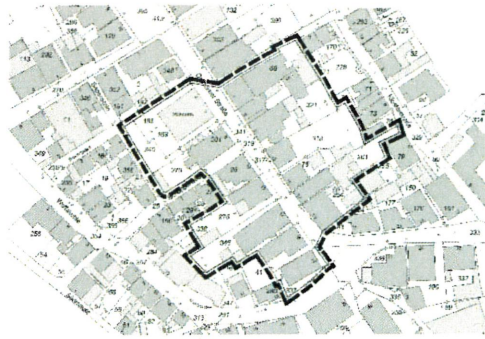


Bebauungsplan
Nr. 30 - 3. Änderung
„Sanierungsgebiet
Kernstadt Brakel“

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



Stadt Brakel
Kreis Höxter

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 30
3. Änderung

„Sanierungsgebiet Kernstadt Brakel“

Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand Februar 2019

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

- Auszug -

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1978 bis 1986 den Bebauungsplan Nr. 30 „Sanierungsgebiet Kernstadt Brakel“ für einen Bereich im Zentrum der Kernstadt von Brakel zwischen den Straßen Südmauer, Westmauer, Schützenstraße, Antoniusstraße und der Ostheimer Straße aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan ist in den folgenden Jahren zweimal geändert bzw. erweitert worden (1. Änderung und Ergänzung von 1995 mit der Ausweisung und Erweiterung der Fußgängerzone und 2. Änderung von 1998 mit der Umwandlung von Gemeinbedarfsfläche Post in Kerngebiet, von Besonderem Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet und Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage).

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt als besondere Art der baulichen Nutzung Kerngebiete, Besondere und Allgemeine Wohngebiete fest. Des Weiteren sind Flächen für den Gemeinbedarf (städtische Verwaltung; Rathaus-Stadtwaage, Haus des Gastes und kirchliche Verwaltung) und Verkehrsflächen teilweise als Fußgängerbereich bzw. Fußgängerzone ausgewiesen.

Weiterhin enthält der gültige Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, wonach in den Kerngebieten entlang der Thystraße, Rosenstraße, Hanekamp, Am Markt, Ostheimer Straße Nr. 2-18 und 1-19 in den Obergeschossen Wohnungen zulässig sind und lediglich in den Kerngebieten im südlichen Teil der Ostheimer Straße Nr. 22-34 und 21-27 und an der Königsstraße Nr. 2-18 Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig sind (§7 (2) Nr. 7 BauNVO). Das bedeutet, dass entlang der Thystraße, Rosenstraße, Hanekamp, Am Markt, Ostheimer Straße 1-19 keine Wohnungen im Erdgeschoss zulässig sind.

Im Zusammenhang mit Leerständen in der Innenstadt ist es in der Vergangenheit immer wieder zu Anfragen gekommen, ob eine Nachnutzung von leerstehenden Ladenlokalen für eine Wohnnutzung möglich ist. Aufgrund der o.g. textlichen Festsetzung ist für die angegebenen Straßenzüge eine solche Umnutzung zurzeit nicht möglich.

Seitens der Stadt wurde in diesem Kontext die Frage aufgeworfen, ob es aufgrund der aktuellen Entwicklungen des Einzelhandels in der Innenstadt von Brakel aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint, an dieser Regelung aus dem Urplan von 1986 weiter festzuhalten.

Als Grundlage für eine Entscheidung sollte hierzu ein externes Gutachten erstellt werden.

Die Stadt Brakel hat 2008 zur Steuerung des Einzelhandels in der Gesamtstadt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch das Büro Junker und Kruse erstellen lassen. Nach über 10 Jahren scheint es sinnvoll, die Aussagen des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu überprüfen. Daher ist das Büro Junker und Kruse 2018 von der Stadt beauftragt worden, das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gesamtstadt fortzuschreiben und gleichzeitig in diesem Zusammenhang zu untersuchen, inwiefern im Innenstadtbereich eine Umwandlung von leerstehenden Ladenlokalen im Erdgeschoss zu Wohnzwecken städtebaulich sinnvoll erscheint.

Zwischenzeitlich liegt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vor und ist vom Rat der Stadt Brakel am 05.02.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept führt zum Thema Wohnen im Erdgeschoss folgendes aus (s. hierzu S. 103ff des Einzelhandelskonzepts -Fortschreibung- vom Büro Junker und Kruse 2019):

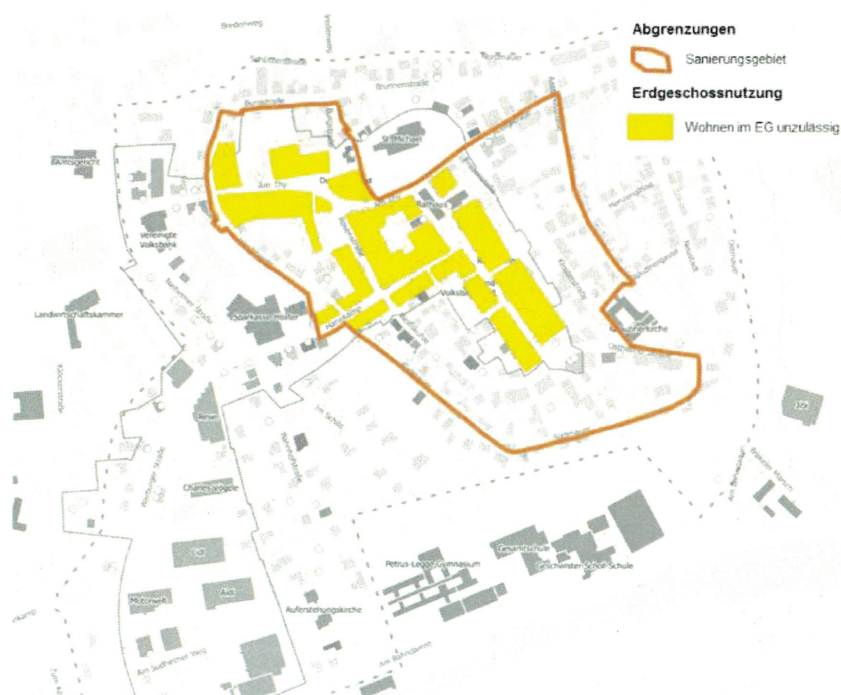
„Im Hinblick auf die vergangene und auch zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Brakel – Stichwort Leerstände – ist in der südlichen Ostheimer Straße langfristig eine Entwicklung als Wohnstandort denkbar. Zwar ist in diesem Bereich aktuell ein nahezu durchgängiger Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu konstatieren, durch die geplante Verlagerung des dort ansässigen Magnetbetriebes Rossmann könnte ein weiterer Rückgang des Einzelhandelsbesatzes die Folge sein. Da die Ostheimer Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches räumlich in größerer Entfernung zum Einzelhandelsbesatz an der Warburger Straße steht, könnte dieser Bereich zukünftig vermehrt der Wohnnutzung zur Verfügung stehen.“

„Wohnen

Ein zentraler Aspekt zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Brakel in Verbindung mit einem Fokus auf den Brakeler Ortskern besteht in der Frage, ob innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches bzw. des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt die Funktion Wohnen zukünftig auch im Erdgeschoss möglich sein soll.“

Die nachfolgende Karte „zeigt, in welchen Bereichen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 30 „Sanierungsgebiet“ Wohnen im Erdgeschoss unzulässig ist. Dies ist bisher in der Rosenstraße, entlang des Hanekamp, Am Thy sowie in der Ostheimer Straße der Fall.“

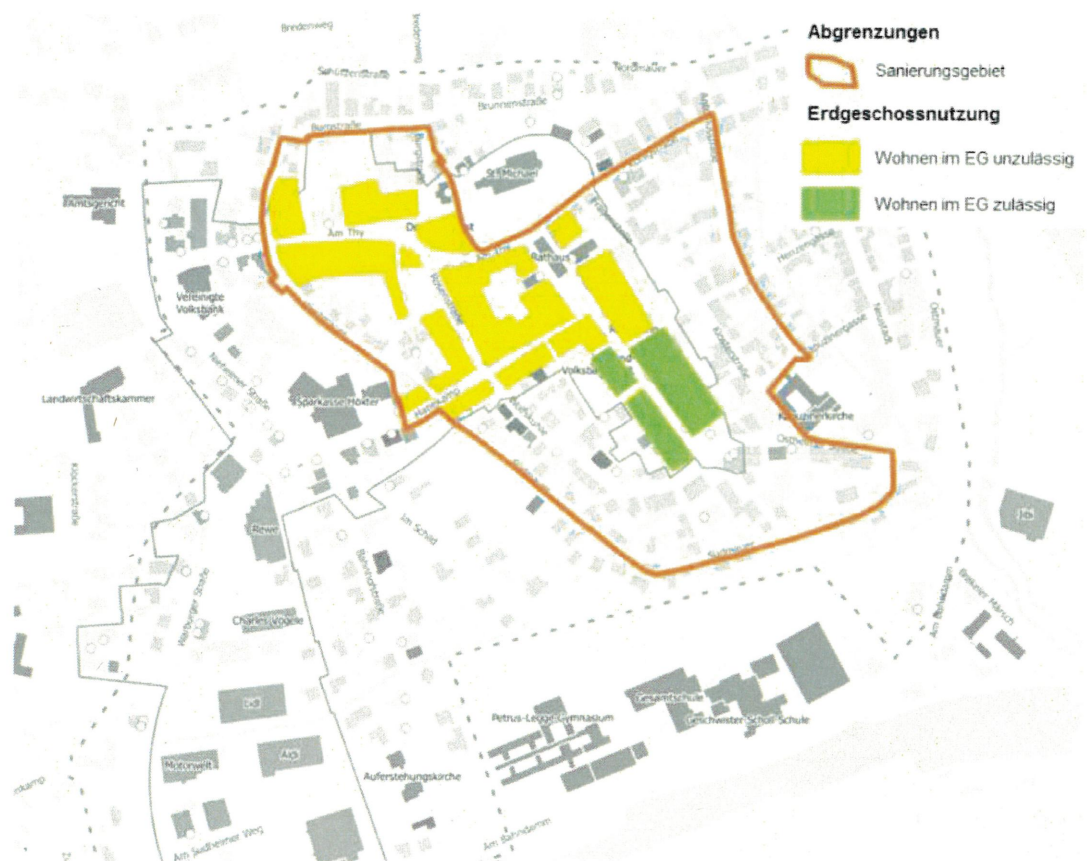
Karte 16: Bereiche für Unzulässigkeit von Wohnnutzung im Erdgeschoss



Quelle: Einzelhandelskonzept -Fortschreibung- vom Büro Junker und Kruse 2019

„Um eine größere Flexibilität im Innenstadtbereich Brakels zu gewährleisten, um weiteren langfristigen Leerständen vorzubeugen und um zusätzlichen zentralen (barrierefreien) Wohnraum zu schaffen, bietet es sich an, zukünftig Wohnen im südlichen Bereich der Ostheimer Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zuzulassen (vgl. Karte 16). Der Bereich bleibt als Teil des zentralen Versorgungsbereiches bestehen, so dass Einzelhandelsentwicklungen weiterhin möglich sind. Für die nahe Zukunft soll allerdings die Möglichkeit für eine Mischnutzung möglich sein und somit auch die Option Wohnen im Erdgeschoss bestehen. Für ehemalige Ladenlokale bestünde in diesem Fall eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit, die zu einem attraktiven Nutzungsmix in der Innenstadt beitragen kann.“

Karte 17: Bereiche für die zukünftige Zulässigkeit von Wohnnutzung im Erdgeschoss



Quelle: Einzelhandelskonzept -Fortschreibung- vom Büro Junker und Kruse 2019

Um die oben getroffen Aussagen des Einzelhandelskonzepts in geltendes Baurecht umzusetzen, sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans daher für einen 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. 30 in der Kernstadt.

Das Einzelhandelskonzept kommt im Hinblick auf eine Umwandlung von Ladenlokalen im Erdgeschoss in Wohnungen zu dem Ergebnis, dass nur der südliche Teil der Ostheimer Straße hierfür in Frage kommt. Daher ist auch nur für diesen Bereich der Bebauungsplan zu ändern und die entsprechende textliche Festsetzung aufzuheben und sonstige Wohnungen nun in allen Geschossen zuzulassen.

Das Plangebiet zur 3. Änderung befindet sich im Zentrum der Kernstadt Brakel und umfasst die Bebauung westlich und östlich der Ostheimer Straße.

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.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet zur 3. Änderung befindet sich im Zentrum der Kernstadt Brakel und umfasst die Bebauung westlich und östlich der Ostheimer Straße.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich unmittelbar entlang der Ostheimer Straße mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (Bekleidung, Textilveredelung, Anwaltskanzlei, Fotostudio, Haus der DJK, NABU-Büro, Zweiradladen, Lebensmittel, Bäckerei, Elektro-, Sanitär-, Solarbedarf, Boutique, Volksbank) und Gastronomiebetriebe (Imbiss, Gaststätte) sowie eine Spielhalle im Erdgeschoss. In den Obergeschossen entlang der Ostheimer Straße findet überwiegend eine Wohnnutzung statt. In den rückwärtigen Bereichen sind neben weiteren Wohnungen auch Parkplätze, Innenhöfe, Gärten und Nebengebäude vorhanden.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich ein Mix aus weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Gastronomiebetrieben, Vergnügungsstätten, Verwaltungseinrichtungen, kirchlichen Einrichtungen (u.a. Pfarrkirche) und Wohnnutzungen.

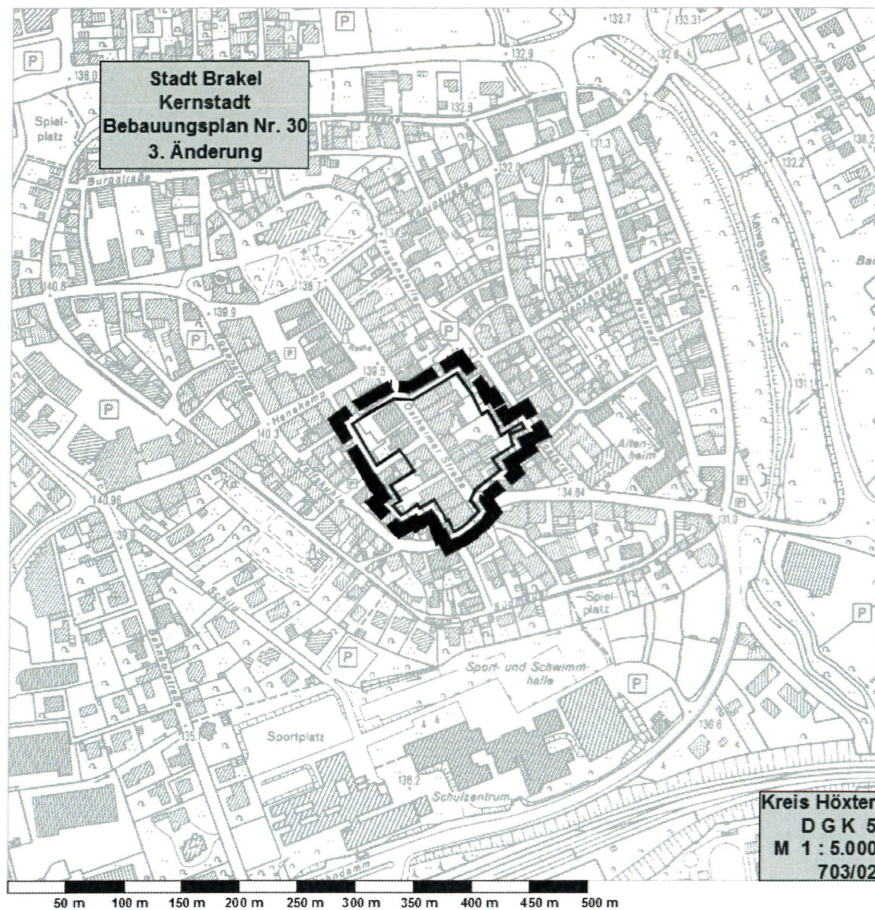
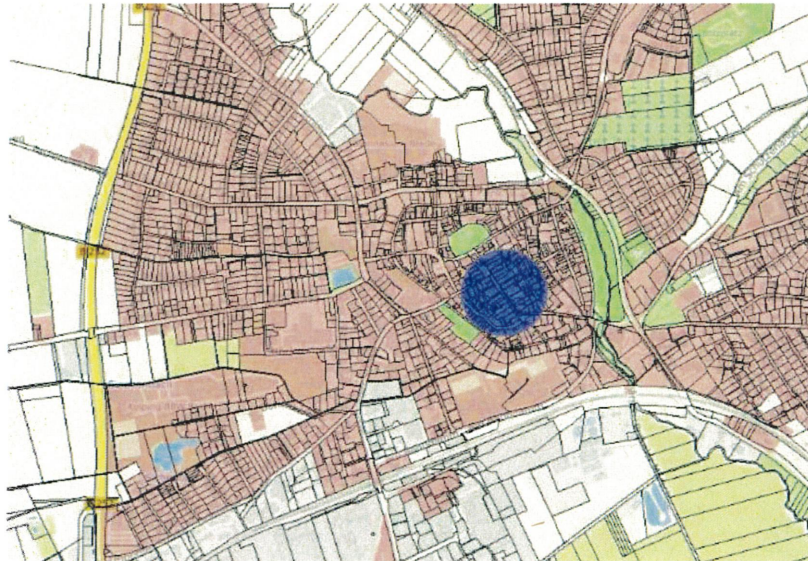
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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 04.07.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30, 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 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Brakel,

Flur 17 mit den Flurstücken 189, 340, 301, 275, 25 tlw., 26, 276, 345, 41 tlw., 337 und 341 tlw. und Flur 18 mit den Flurstücken 68, 321, 319, 318, 317, 76, 261 und 254.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**) und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) dargestellt.



Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

1. Die Textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnungen in den Obergeschossen in den Kerngebieten entlang der Thystraße, Rosenstraße, Hanekamp, Am Markt, Ostheimer Straße Nr. 2-18 und 1-19 und zur Zulässigkeit von Wohnungen auch im Erdgeschoss im Kerngebiet im südlichen Teil der Ostheimer Straße Nr. 22-34 und 21-27 und an der Königsstraße Nr. 2-18 unter dem Punkt Nutzungen; 3. Spiegelstrich des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 30 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30, 3. Änderung gestrichen.

Damit tritt die bisher gültige textliche Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 30, wonach in den Kerngebieten entlang der Thystraße, Rosenstraße, Hanekamp, Am Markt, Ostheimer Straße Nr. 2-18 und 1-19 in den Obergeschossen Wohnungen zulässig sind und lediglich in den Kerngebieten im südlichen Teil der Ostheimer Straße Nr. 22-34 und 21-27 und an der Königsstraße Nr. 2-18 Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig sind (§7 (2) Nr. 7 BauNVO), für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30, 3. Änderung außer Kraft.

2. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 sind sonstige Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO mit der Maßgabe zulässig, dass sie in allen Geschossen allgemein zulässig sind.

HINWEISE:

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 ist nur in Verbindung mit dem Urplan (Bebauungsplan Nr. 30) lesbar. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 wird lediglich eine textliche Festsetzung geändert bzw. ergänzt. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30 (Urplan) bleiben bestehen.
2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 12 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Brakel oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Vor der Bebauung ist eine archäologische Untersuchung erforderlich, die etwa 8 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Bereich der künftigen Verkehrsflächen erfolgen kann.
3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen 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

