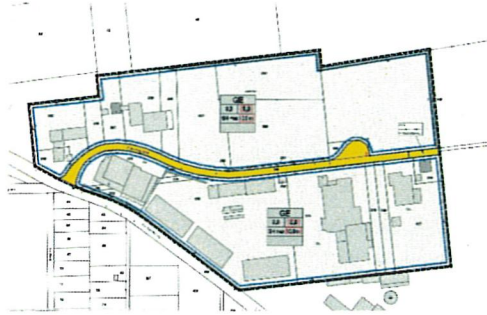


**Bebauungsplan Nr. 12
„Gewerbegebiet“ im
Stadtbezirk Brakel-
Gehrden**

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



Stadt Brakel

Kreis Höxter

Ortschaft Gehrden

Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet“

**Begründung,
textliche Festsetzungen, Hinweise
und Umweltbericht**

Stand **Oktober** 2019

Änderungen nach
der 1. Offenlage
in rot

Offenlegungsexemplar

-Auszug-

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Südöstlich der Ortschaft Gehrden, westlich der B 252 und nördlich der Straße „Am Dals-terberg“ (L 953) befindet sich beidseitig der Straße „Gewerbegebiet“ das Gewerbegebiet Gehrden. In diesem Bereich sind mehrere überwiegend produzierende und bauunternehmerische nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe vorhanden.

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Paderborn – Höxter ist das Gebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Brakel stellt für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche dar. Dabei geht die Darstellung im Flächennutzungsplan im Nordosten etwas über den vorhandenen Bestand hinaus. Einen Bebauungsplan gibt es in diesem Bereich nicht.

Ziel der Stadt Brakel ist es nun zum einen, den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzusichern, und zum anderen, noch eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit in diesem Bereich zu schaffen.

Ein Absehen von der geplanten Hereinnahme des betreffenden Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre planerisch-konzeptionell irreversibel. Es ist städtebaulich sinnvoll, diese Erweiterungsfläche gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Brakel in den Bebauungsplan einzubeziehen. Eine verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist bereits gegeben.

Durch die geplante Hereinnahme des betreffenden Grundstücks besteht für bereits ansässige Betriebe die Option auf eine Erweiterung, aber auch die Möglichkeit einer Neuansiedlung weiterer Betriebe.

Gem. § 1 Abs. 4 sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der gültige Landesentwicklungsplan (LEP) NRW enthält das Ziel 6.1-1 „*Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung*“, wonach bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, wieder dem Freiraum zuzuführen sind, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass die gewerbliche Baufläche im Gewerbegebiet Gehrden, die bisher nicht umgesetzt oder durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert ist, zurückzunehmen und wieder dem Freiraum zuzuführen wäre. Damit wäre auch eine Erweiterung des Gewerbegebiets zu einem späteren Zeitpunkt zukünftig höchstwahrscheinlich ausgeschlossen. Außerdem ist davon auszugehen, dass anders gelagerte gewerbliche Erweiterungen für die Ortschaft Gehrden landesplanerisch ausscheiden.

Letztendlich soll unter städtebaulichen Aspekten jetzt an dieser Stelle die Chance für eine Erweiterung des Gewerbegebiets genutzt werden, bevor die Tür dafür endgültig zu gemacht wird.

Des Weiteren stellt sich die verkehrliche Situation im Bereich der Erschließungsstraße „Gewerbegebiet“ derzeit so dar, dass eine Wendemöglichkeit für LKW-Fahrzeuge nicht vorhanden ist. Momentan wenden die Fahrzeuge auf den privaten Grundstückseinfahrten. Dies ist auf Dauer kein tragbarer Zustand. Die Stadt Brakel hat nun im östlichen Bereich

des Gewerbegebiets nördlich der Straße „Gewerbegebiet“ eine Wendeanlage realisiert und möchte diese auch planungsrechtlich absichern.

Außerdem sollen die Erkenntnisse aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Brakel umgesetzt werden, so dass bestimmte Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 in der Ortschaft Gehrden erforderlich.

Vorgesehen ist für den Bereich, ein Gewerbegebiet (GE) mit großen überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 betroffene Fläche liegt südöstlich der Ortschaft Gehrden, westlich der B 252, nördlich der Straße „Am Dalsterberg“ (L 953) und beidseitig der Straße „Gewerbegebiet“.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12 befinden sich überwiegend bereits jetzt schon genutzte Betriebsflächen (holz- und metallverarbeitende Betriebe, Betrieb für Garten- und Landtechnik, Baustoff- und Recyclinghof, Betriebsleiterwohnungen). Im Nordosten (vorgesehene Erweiterungsfläche) gibt es noch eine Ackerfläche.

Unmittelbar südlich des Plangebiets schließt sich eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Ansonsten schließen sich in nördliche und östliche Richtung landwirtschaftliche Freiflächen an. Im Westen grenzen eine Scheune und daran anschließend der Friedhof von Gehrden an. Noch weiter westlich beginnt dann schließlich die Bebauung der Ortschaft Gehrden.

Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch Gewerbebetriebe, die angrenzende Hoffläche und die vorhandenen Freiflächen.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

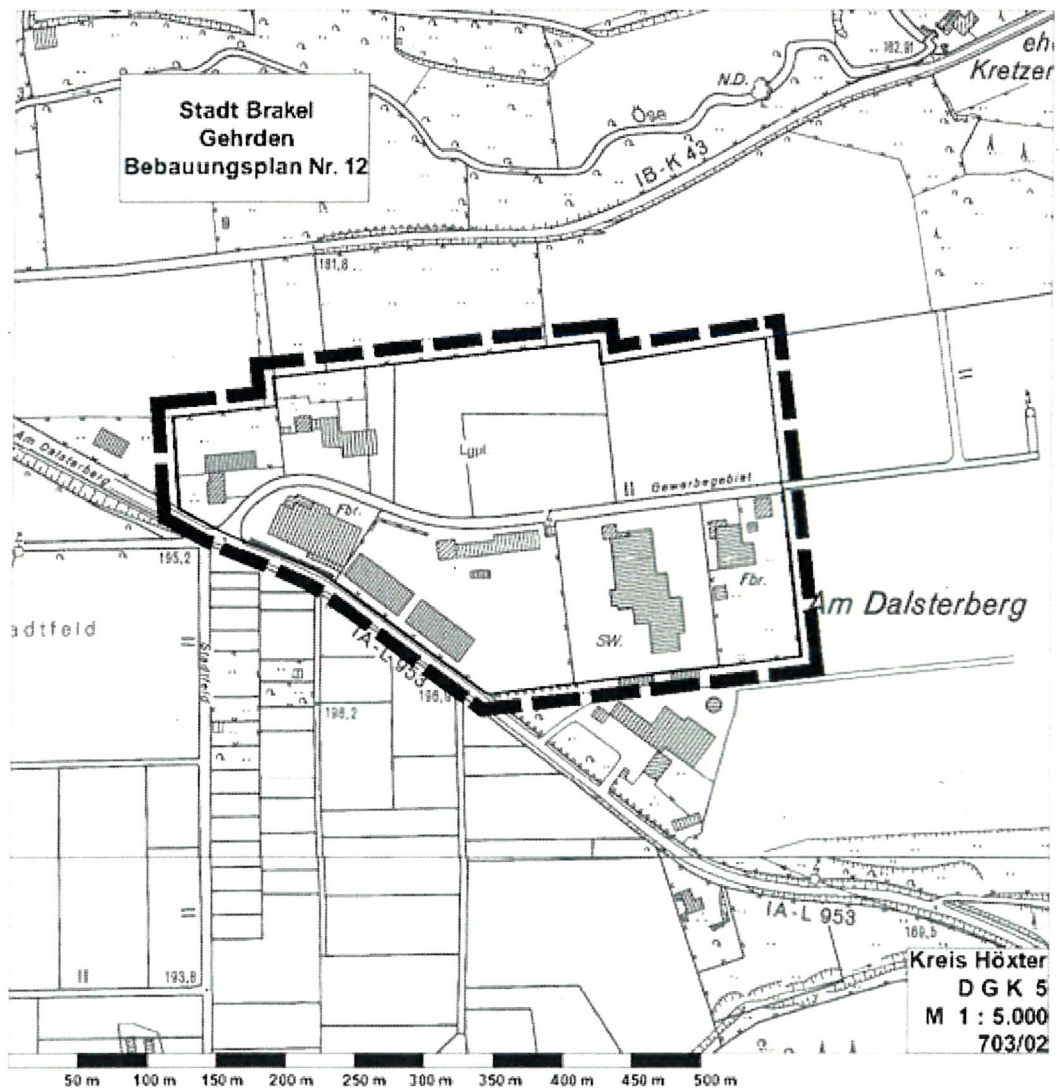
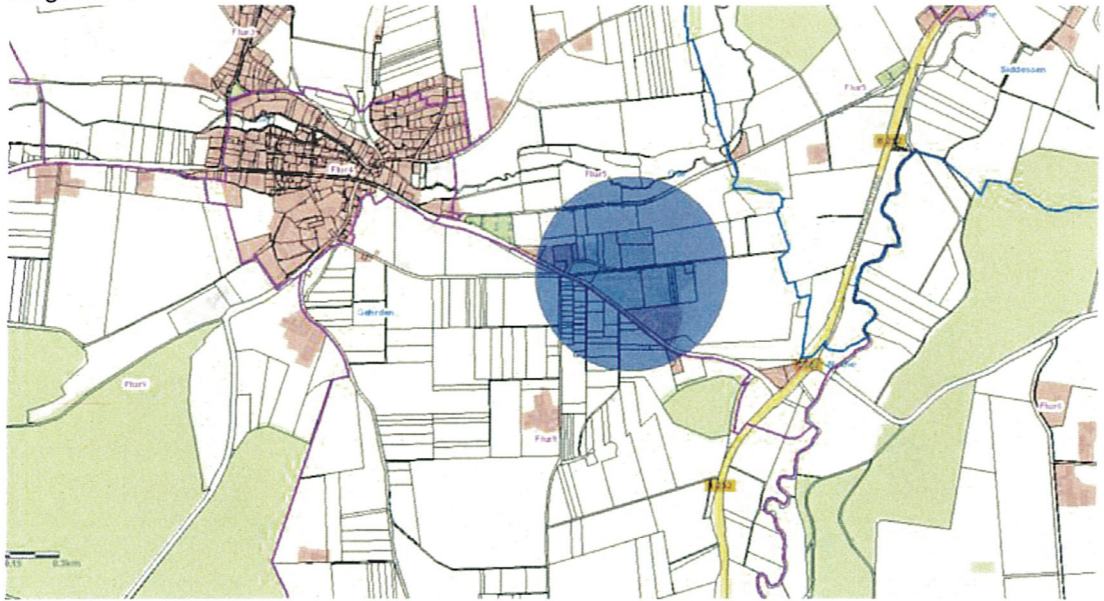
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 24.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 in der Ortschaft Gehrden aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der ca. 8,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Gehrden, Flur 5 mit den Flurstücken 243, 242, 216, 267, 266, 306, 305, 282, 206, 260, 261, 341, 340 tlw., 192 tlw., 246, 193, 221, 182, 312, 313, 329, 178, 328, 175, 174, 218, 248, 317 und 316.

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

dargestellt.



4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZGEBIETE

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Paderborn – Höxter ist das Gebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Gewerbegebiet und eine Erschließungsstraße sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Quellschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Nordöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von 150 m befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Gehrden „Am Dalsbergerberg“ 4320/IMB 15 (Hausmüll 15%, Bauschutt u. Bodenaushub 36%, Baumrinde 35%, Boden zur Abdeckung 14%). Im Hinblick auf diese Altlastenverdachtsfläche besteht kein akuter Handlungsbedarf.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Ziele verfolgt werden, den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzusichern, eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, eine Wendeanlage zur Verbesserung der verkehrlichen Situation planungsrechtlich abzusichern und die Erkenntnisse des Einzelhandelskonzepts umzusetzen.

5.2 Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen

Mit der Änderung des BauGB 2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle“) ist eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung eingeführt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Des Weiteren soll durch die Ergänzung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Mit dem neuen Satz 4 soll erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchnahmen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungspflicht des Satzes 4 unterstützt insofern auch die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Bei Flächenneuanspruchnahmen sollen nun im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen können.

Im vorliegenden Fall dient die Ausweisung des Gewerbegebiets der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Bestands und einer geringfügigen Erweiterung inklusive Wendeanlage in diesem Bereich. Daher scheiden Alternativen für dieses Planungsziel aus und begründen somit die Notwendigkeit der Inanspruchnahme dieser Ackerfläche.

5.3

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend den vorhandenen Nutzungen, ein Gewerbegebiet (**GE**) i.S.v. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung eingeschränkt. Im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Brakel erfolgt ein Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetrieben.

In dem als **Gewerbegebiet** festgesetzten Bereich ist als GRZ 0,8 und als Baumassenzahl (BMZ) **8,0** festgelegt. Auf die Festsetzung der max. Zahl der Vollgeschosse wird hier verzichtet, die Gebäude dürfen eine max. Höhe von **10,0 m** nicht überschreiten.

5.4

Festsetzungen zum Einzelhandel

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Brakel –Fortschreibung – ist vom Rat der Stadt Brakel am 05.02.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden und ist Bestandteil der Begründung. Es empfiehlt, dass im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung die Erhaltung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs in der Brakeler Innenstadt oberste Priorität besitzt.

Die Ansiedlungsregeln bzw. Grundsätze für die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Brakel ergeben, dass Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten** Kernsortimenten nur noch im zentralen Versorgungsbereich sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Ortsteilen und Siedlungsbereichen zugelassen werden sollen.

Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten** Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich möglich. Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-zentrenrelevanten** Kernsortimenten werden zukünftig im zentralen Versorgungsbereich und vorrangig am dafür vorgesehenen Fachmarktstandort „Warburger Straße“ angesiedelt. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zu begrenzen.

Im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 in Gehrden ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten - mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs – im Plangebiet auszuschließen sind.

Als Ausnahme gilt hierbei:

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, und die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Gewerbegebiet (GE)** i.S. von § 8 BauNVO. Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art ;
(außer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment s.u.),
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

Abweichend davon können Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
 - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
 - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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 **10 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.

Minimierungsmaßnahmen

3. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze – sofern wassergefährdende Stoffe dort nicht gelagert werden – sind wasserdurchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - c) Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Er-

haltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Pflanzen sind zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

4. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, niedrig wachsende Gehölze gem. der nachstehenden Liste zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 3 der genannten Arten zu verwenden. Dabei sind die Gehölze so zu pflanzen, dass der Reihenabstand der Pflanzung 1 m beträgt und der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe zueinander 1,5 m. Die Pflanzen sind versetzt anzuordnen.

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*; Pflanzqualität I. Str. 3 Tr. h70-90)
 Roter Holunder (*Sambucus racemose*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 Hunds-Rose (*Rosa canina*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 Schlehe (*Prunus spinosa*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 Eingriffeliger Weisdorn (*Crataegus monogyna*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 Zweigriffeliger Weisdorn (*Crataegus laevigata*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 (Tr. = Triebe, h = Höhe in cm)

Artenschutz

5. Ein Baubeginn incl. Baufeldräumung ist nur im Zeitraum vom Anfang September bis Ende März (außerhalb der Brutperiode der Feldlerche) möglich. Ist der Baubeginn vor Anfang April, sind die Bauarbeiten ohne längere Pausen (max. 7 Tage am Stück) durchzuführen. Abweichende Bauzeiten sind nur mit einer ökologischen Baubegleitung und ggf. erforderlichen Vergrämuungsmaßnahmen möglich.

Sortimente

6. Als nahversorgungsrelevante und gleichzeitig zentrenrelevante Sortimente zählen folgende Sortimente:
- Backwaren / Konditoreiwaren
 - Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
 - Blumen
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
 - Drogeriewaren
 - pharmazeutische Artikel (nur freiverkäufliche Pharmazeutika)
 - Fleischwaren
 - Zeitungen / Zeitschriften
7. Als zentrenrelevante, aber nicht nahversorgungsrelevante, Sortimente zählen folgende Sortimente:
- Angler- und Jagdartikel, Waffen ohne Schuhe und Bekleidung
 - Bekleidung
 - Bettwaren (u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner)
 - Bücher
 - Elektrokleingeräte
 - Elektronik / Multimedia (u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
 - Erotikartikel
 - Fahrräder und technisches Zubehör
 - Glaswaren / Porzellan / Keramik (ohne Pflanzgefäße), Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)
 - Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
 - Heim- und Kleintierfutter inkl. Hygieneartikel für Kleintiere
 - Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
 - Hobbyartikel (Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aqua-rell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmateriale, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen)

- Kinderwagen
 - Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
 - Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
 - medizinische und orthopädische Artikel (u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel)
 - Musikinstrumente und Zubehör
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren
 - Schuhe
 - Spielwaren
 - Sportartikel / -kleingeräte ohne Sportgroßgeräte
 - Sportbekleidung und Sportschuhe
 - Sportgroßgeräte (u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote)
 - Uhren / Schmuck
 - Wohndekorationsartikel (Kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen)
 - Zoologische Artikel
8. Als nichtzentrenrelevante Sortimente zählen die Sortimente, die nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevant sind und die nicht unter Punkt 6 und 7 der textlichen Festsetzungen aufgelistet sind:

(hier nicht abschließende Aufzählung)

- Bauelemente / Baustoffe inkl. Holz
- baumarktspezifisches Sortiment (u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge)
- Campingartikel (u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- Elektrogroßgeräte
- Gartenartikel / -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
- Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze, Caravanzubehör (u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen) und Motorradzubehör
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Möbel (inkl. Küchen, Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen)
- Pflanzen / Samen
- Reitsportartikel
- Teppiche (Einzelware)
- Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)

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 Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Der Beginn von Erdarbeiten ist der LWL-Archäologie für Westfalen (LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum, Sentrupper Str.285, 48161 Münster) schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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.
4. Mögliche (Geruchs-) Immissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben sind im Plangebiet hinzunehmen.
5. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -21.806 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Brakel ausgeglichen. Somit erfolgt der Ausgleich als sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4; 2. Alternative BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan :



Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses



Sitzungs-Nr.: **BauA/035/14-20**
Sitzungs-Tag: **03.06.2019**
Sitzungs-Ort: **Brakel, Am Markt 4a, Sitzungssaal
"Alte Waage"**

Beginn der Sitzung: **18:00 Uhr**
Ende der Sitzung: **19:50 Uhr**

CDU:

Koppi, Wolfgang
Menke, Hartwig
Oeynhausen, Uwe
Steinhage, Hermann
Wellsow, Viola
Wulff, Michael

SPD:

Beineke, Elisabeth
Holtemeyer, Joachim

UWG/CWG:

Volkhausen, Erwin

Bündnis90/DIE GRÜNEN:

Schulte, Meinolf

Vertretung für Ratsfrau Ulrike Hogrebe-
Oehlschläger

Von der Behördenleitung nehmen teil:

Temme, Hermann

Von der Verwaltung nehmen teil:

Bohnenberg, Bernd
Groppe, Johannes
Nolte, Ulrike

Schriftführerin

-Auszug-

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum der Kernstadt Brakel und umfasst die Bebauung westlich und östlich der „Ostheimer Straße“.

Er ist Teil der **Gemarkung Brakel** und umfasst in der **Flur 17** die Flurstücke 189, 340, 301, 275, 25 tlw., 26, 276, 345, 41 tlw., 337 und 341 tlw. sowie in der **Flur 18** die Flurstücke 68, 321, 319, 318, 317, 76, 261 und 254.

2.3. Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet" im Stadtbezirk Brakel-Gehrden

847/2014
-2020

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

b. Beratung von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

c. Offenlegungsbeschluss

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

V.-Ang. **Bohnenberg** erläutert, der Bauausschuss habe in seiner Sitzung am 24.01.2018 beschlossen, den im Betreff genannten Bauleitplan aufzustellen. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit) habe entsprechend stattgefunden.

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr

Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr werde davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten werden. Andernfalls müssten die (Objekt-)Planungsunterlagen vor (zur) Erteilung einer Baugenehmigung einzelfallbezogen geprüft werden. Kräne zur Maßnahme, die diese Höhe überschreiten, seien separat anzuzeigen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Bundesamtes f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr zur Voraussetzung, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30m nicht überschreiten und Kräne zur Maßnahme, die diese Höhe überschreiten, separat anzuzeigen sind, aus v.g. Gründen **einstimmig** zur Kenntnis.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Diese weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien ihres Unternehmens befinden. Deren Bestand und Betrieb müsse weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen zu vermeiden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang jederzeit sicherzustellen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis der Deutsche Telekom Technik GmbH zum Vorhandensein von Telekommunikationslinien im Planbereich **einstimmig** zur Kenntnis.

Landwirtschaftskammer NRW (LWK)

Der nordöstliche Rand des Plangebietes sei mit lebensraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Ackerfläche durch Schattenwurf und Nährstoffentzug zu vermindern, sei bei der Anpflanzung auf niedrig wachsende Arten zurückzugreifen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die Stellungnahme der **LWK** zur Bepflanzung des nordöstlichen Plangebietsrandes mit lebensraumtypischen Gehölzen bzgl. des noch nicht aufgenommenen Teils zur Offenlegung in die Bebauungsplanung einarbeiten zu lassen.

Kreis Höxter

Der Kreis Höxter weise darauf hin, dass das Plangebiet durch die städtische Trennkanalisation erschlossen sei, bei Umsetzung der Planung aber eine Anpassung an die sich aus der Erweiterung des Gewerbegebietes ergebende Abwassersituation erforderlich werde (z.B. Regenrückhalte- und/ oder Regenklärbecken).

Zudem befinde sich nordwestlich des Plangebietes die Altlast „Am Dalsterberg“ 4320/MB 15; aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestünden jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis des Kreises Höxter zur Anpassung der städtischen Trennkanalisation an die sich aus der Erweiterung des Gewerbegebietes ergebende Abwassersituation sowie zur Altlast „Am Dalsterberg“ 4320/MB 15 aus v.g. Gründen **einstimmig** zur Kenntnis.

b. Beratung von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

V.-Ang. **Bohnenberg** erläutert anschließend das Ergebnis aus der Öffentlichkeitsbeteiligung. Es werde befürchtet, dass durch die geplante Hereinnahme des östlichen Grundstücks (nördlich der Erschließungsstraße am Wendehammer) in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes das am äußeren Rand des Plangebiets gegenüberliegende Betriebsinhaber-Wohnhaus im Bestand (südlich der Erschließungsstraße an dem dort vorgesehenen nicht auszubauenden Wirtschaftsweg) von einer späteren baulichen Nutzung des hereingenommenen Grundstücks durch entsprechende Immissionen, auch des an- und abfahrenden Zulieferverkehrs, beeinträchtigt werden könnte.

Darüber hinaus solle die geplante Hereinnahme des betreffenden Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus erschließungsbeitragsbezogenen Gründen entfallen.

Er erläutert nochmals ausführlich den Standpunkt der Verwaltung gemäß der Sitzungsvorlage.

Die Sitzung wird anschließend für 5 Minuten unterbrochen und aufgrund der Anfrage einer Zuhörerin mitgeteilt, dass das Schreiben des Rechtsanwaltes, welches sich allerdings auf das Erschließungsbeitragsrecht beziehe, den Ausschussmitgliedern vorliege.

Beschluss:

Der Bauausschuss weist die Äußerung zur Befürchtung einer Beeinträchtigung des am äußeren Rand des Plangebiets gelegenen Betriebsinhaber-Wohnhauses durch gewerbegebietstypische Immissionen aufgrund der Hereinnahme des östlichen Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und einer später daraus resultierenden baulichen Nutzung wie eingangs ausgeführt aus den erörterten Gründen **einstimmig** zurück.

Der Bauausschuss nimmt die Äußerung, die geplante Hereinnahme des betreffenden Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes solle aus erschließungsbeitragsbezogenen Gründen entfallen, **einstimmig** zur Kenntnis.

c. Offenlegungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, den Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet“ im Stadtbezirk Brakel-Gehrden zur öffentlichen Auslegung vorzusehen.

3. Bekanntgaben der Verwaltung

Antrag der CDU-Fraktion zum barrierefreien Umbau des „Haus des Gastes“
Berichterstatte: StBR Johannes Groppe

StBR **Groppe** teilt mit, am 30.05.2019 habe die CDU-Fraktion einen Antrag zum barrierefreien Umbau des „Haus des Gastes“ gestellt. Der Antrag werde den Mitgliedern entsprechend übermittelt und beinhalte folgenden Wortlaut:

„Die Planungen für den barrierefreien Umbau des Haus des Gastes werden eingestellt. Begründung: Das Haus des Gastes ist bereits im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss barrierefrei erreichbar. In Anbetracht sich tendenziell verschlechternder konjunktureller Rahmenbedingungen und des ohnehin bereits beschlossenen sehr großen Investitionsvolumens einschließlich der Verpflichtungsermächtigungen für Folgejahre sollten zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Verpflichtungen eingegangen und insbesondere auch keine weiteren Planungskosten produziert werden.“

Niederschrift

über die Sitzung des Rates



Sitzungs-Nr.: **Rat/039/14-20**
Sitzungs-Tag: **26.09.2019**
Sitzungs-Ort: **Brakel, Am Markt 6, Sitzungssaal
"Alte Waage"**

Beginn der Sitzung: **18:00 Uhr**
Ende der Sitzung: **20:50 Uhr**

CDU:

Anke, Frederik
Cardamone, Filomena
Disse, Ulrich
Gadzinski, Tobias
Giefers, Raimund
Grewe, Ursula
Groppe, Thomas
Hanisch, Ewald
Koppi, Wolfgang
Menke, Hartwig
Oeynhausen, Uwe
Simon, Dirk
Wellsow, Viola
Wulff, Michael

SPD:

Beineke, Elisabeth
Hahn, Rüdiger
Heller, Manfred
Holtemeyer, Joachim
Koch, Hans-Jörg
Kruse, Johannes
Multhaupt, Dirk

UWG/CWG:

Gerson, Andreas
Tobisch, Johannes
Volkhausen, Erwin

-Auszug-

8. Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet" im Stadtbezirk Brakel-Gehrden
a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung
b. Satzungsbeschluss(vorschlag)
c. Zusammenfassende Erklärung

927/2014
-2020/3

Berichterstatter: StBR Groppe

StBR **Groppe** teilt mit, die herkömmliche Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in der Bauausschusssitzung am 03.06.2019 ausgewertet und sind nun aus rechtlichen Gründen zum Satzungsbeschluss abwägend *nochmals* zur Kenntnis zu nehmen.

Er berichtet abschließend, die Offenlegung des Planentwurfs habe vom 05.08. bis 05.09.2019 einschließlich stattgefunden.

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung

StBR **Groppe** erklärt, es seien Stellungnahmen im Sinne von Hinweisen, Anregungen und Bedenken vorgebracht worden, diese stellt er anschließend nochmals detailliert vor.

Die Verwaltung schlage nun vor, diese Stellungnahme zurückzuweisen, denn die Erforderlichkeit des Bebauungsplans sei gegeben und per Begründung dargelegt worden. Diese gehe deutlich über die Möglichkeit der Abrechnung des Erschließungsbauwerks hinaus und lege die Planungsziele „planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Bestandes“, „Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Wendemöglichkeit“, „Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbegebiets gem. Flächennutzungsplan (FNP)“ sowie „Anpassung an das Einzelhandelskonzept“ dar.

Der Bebauungsplan verfolge auch das Ziel, Genehmigungsvoraussetzungen für (gewerbliche) Bauvorhaben zu schaffen, auch wenn das Gewerbegebiet weitestgehend bebaut sei, und treffe hierzu Festsetzungen, die den bisherigen Zulässigkeitsrahmen (§ 34 BauGB: unbeplanter Innenbereich) zeitgemäß aufnehmen und weiterentwickeln. Extra Bebauungsplanänderungen sowie gesonderte Abstimmungen mit Investoren werden damit nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Rat beschließt **einstimmig**, die Stellungnahme zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans aus v.g. Gründen zurückzuweisen.

Weitere Stellungnahme:

Auf die weitere Stellungnahme eines benachbarten Landwirtes mit Teilgrundstück im Plangebiet geht StBR **Groppe** detailliert ein.

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme zurückzuweisen, denn das östliche bzw. von der Straße „Gewerbegebiet“ aus nördlich gelegene Grundstück als Gewerbegebiet zu überplanen, sei unabhängig von der wirtschaftlichen Situation des Eigentümers erforderlich. Auch nach der Planaufstellung

stehe die betreffende Fläche zur Bewirtschaftung durch den landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung, da es sich um eine reine Angebotsplanung handle. Darüber hinaus sei eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Gehrden, vor allem aus dem Gewerbegebiet heraus, also aufgrund von Erweiterungswünschen dort ansässiger Betriebe, nicht auszuschließen.

Letztendlich fallen aus der Überplanung für den Eigentümer Erschließungsbeiträge an, unabhängig von Refinanzierungserwägungen, die jedoch wie in solchen Fällen üblich gestundet werden können. Damit würde die Kollision der Planung mit den wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers abgemildert. Der Refinanzierungsausfall für die Stadt Brakel durch die Hereinnahme des betreffenden Grundstücks in den Bebauungsplan und die damit verbundene zinslose Stundung der anteiligen Erschließungsbeiträge ist akzeptabel, im Übrigen wirkt sich die Hereinnahme des Grundstücks in den Bebauungsplan insgesamt günstig auf die spätere Beitragsveranlagung des Erschließungsbauwerks aus. Der Stellenwert dieser wirtschaftlichen Interessen ist im Abwägungsvorgang aber nicht so hoch, dass auf die Überplanung verzichtet werden kann.

Zu den bereits beschriebenen Teilaspekten einer möglichen Stundung von Erschließungsbeiträgen bzw. einer zukünftigen weiteren Verwendung der betreffenden Grundstücksfläche des Betroffenen wird nach noch zu führenden Gesprächen und Informationsbedarf eine separate Information bzw. Vorlage zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Ein Absehen von der geplanten Hereinnahme dieses Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist - zumindest in diesem Fall - sehr wohl irreversibel. Planerisch-konzeptionell ist es konsequent und erforderlich, diese Erweiterungsfläche gemäß Darstellung im FNP der Stadt Brakel in den Bebauungsplan einzubeziehen, da zum einen unter den herrschenden landesplanerischen Prämissen nicht gemäß FNP in einen Bebauungsplan überführte Flächen auf die ursprüngliche Freiflächennutzung zurückgenommen werden *müssen*, womit eine spätere Erweiterung des Gewerbegebiets höchstwahrscheinlich ausgeschlossen wäre. Selbst bei Bedarf könnte dann schlichtweg keine dahingehende Erweiterung des Gewerbegebiets mehr erfolgen. Zudem ist landesplanerisch zukünftig davon auszugehen, dass anders gelagerte gewerbliche Erweiterungen für den Stadtbezirk Brakel-Gehrden bauleitplanerisch ausgeschlossen sind.

Beschluss:

Der Rat beschließt **einstimmig**, die Stellungnahme zur Einbeziehung seines Teilgrundstücks in den Bebauungsplan aus wirtschaftlichen Interessen und Gründen sowie aus planerischer Sicht aus v.g. Gründen zurückzuweisen.

Weitere Stellungnahme:

Eine weitere Stellungnahme ist von Grundstückseigentümern, Betriebsinhabern sowie Eigentümern und Bewohnern eines Wohnhauses im Plangebiet gegen die Hereinnahme des östlichen bzw. von der Straße „Gewerbegebiet“ aus nördlich gelegenen Grundstücks in das Gewerbegebiet, das ihrem Grundstück gegenüberliegt, eingegangen. Auch diese stellt StBR **Groppe** nochmals vor. Es werde gefordert, diese Erweiterung des Gewerbegebiets im Zuge dieser Bebauungsplanung nicht vorzunehmen.

Ersatzweise sollen umfangreichere Maßnahmen zum Schutz des Menschen (im Plangebiet) festgesetzt werden. Diese wären:

- Herabsetzung der Baumassenzahl, Herabsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 8,0 m;
- Erhöhung des Grenzabstandes auf 0,8 der Gebäudehöhe zur Erschließungsstraße;
- Ausschluss von Lagerflächen in Größenordnung des bestehenden Recyclinghofs.

Die Verwaltung schlägt nun Folgendes vor:

Ein Absehen von der geplanten Hereinnahme dieses Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in diesem Fall irreversibel. Planerisch-konzeptionell ist es konsequent und erforderlich, diese Erweiterungsfläche gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Brakel in den Bebauungsplan einzubeziehen, da zum einen unter den herrschenden landesplanerischen Prämissen nicht gemäß FNP in einen Bebauungsplan überführte Flächen auf die ursprüngliche Freiflächennutzung zurückgenommen werden *müssen*, womit eine spätere Erweiterung des Gewerbegebiets höchstwahrscheinlich ausgeschlossen wäre. Selbst bei Bedarf könnte dann schlichtweg keine dahingehende Erweiterung des Gewerbegebiets mehr erfolgen. Zudem ist landesplanerisch zukünftig davon auszugehen, dass anders gelagerte gewerbliche Erweiterungen für den Stadtbezirk Brakel-Gehrdon bauleitplanerisch ausgeschlossen sind. Die Erweiterung des Gewerbegebiets im Zuge dieser Bebauungsplanung ist daher unverzichtbar. Der Stellenwert der eingeschränkten Wohn- und Lebensqualität in einem Gewerbegebiet, das im Übrigen lediglich aus der Bestandssituation (unplanter Innenbereich) in eine entsprechende Bauleitplanung überführt wird und daher keine stärker emittierenden Gewerbebetriebe zulässt als bisher, sodass eine Verschlechterung der Wohnsituation nicht zu befürchten ist, ist im Abwägungsvorgang nicht so hoch, dass auf die Überplanung verzichtet werden kann. Der Forderung, diese Erweiterung nicht vorzunehmen, wird daher nicht entsprochen.

Aus diesem Grund wird auch der ersatzweisen Forderung umfangreicherer Maßnahmen zum Schutz des Menschen (im Plangebiet) nicht entsprochen. Die Beeinträchtigungen für den Menschen bleiben auch nach Erweiterung des Gewerbegebiets, trotz Vorbelastung durch Immissionen und zusätzliche Emissionen, nicht erheblich. Dies bleibt eine letztendlich hinzunehmende und zumutbare Belastung im Rahmen des Wohnens in einem Gewerbegebiet. Ein neuer Betrieb darf nur im vorgegebenen Rahmen des Gewerbegebiets stören. Der Bestandsschutz bleibt gewahrt. Die zukunftsfähige Entwicklung der vorhandenen Betriebe mag aus Sicht der Einwender zwar un gefährdet sein, diese reine Angebotsplanung soll aber dafür Sorge tragen, dass einer nicht auszuschließenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Gehrdon, nicht nur aus dem Gewerbegebiet heraus, entsprochen werden kann. Das Landschaftsbild ist durch das vorhandene Gewerbegebiet in bereits exponierter Lage vorgeprägt, wird durch die geplante Erweiterung aber nicht erheblich beeinträchtigt.

StBR **Groppe** fügt abschließend hinzu, es habe im Hinblick auf die Gebäudehöhe und Herabsetzung der Baumassenzahl ein Gespräch mit dem Kreis Höxter, der Stadt Brakel und dem Einwender vor Ort stattgefunden. Es werde nun vorgeschlagen, über eine geänderte maximale Gebäudehöhe, und zwar 10 m anstatt 12 m, und eine geänderte Baumassenzahl, 8,0 statt 9,0, zu beschließen.

Beschluss:

Der Rat beschließt **einstimmig**, eine geänderte maximale Gebäudehöhe von 10 m und eine geänderte Baumassenzahl von 8,0 im Plangebiet festzusetzen.

Beschluss:

Der Rat beschließt **einstimmig**, die Stellungnahme zur Nichterforderlichkeit der Hereinnahme der östlichen Erweiterungsfläche in das Gewerbegebiet aus v.g. Gründen zurückweisen.

StBR **Groppe** führt weiter aus, die Deutsche Telekom Technik GmbH weise darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien ihres Unternehmens befinden. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Konkrete Maßnahmen sind so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung derselben vermieden werden kann. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen zu vermeiden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang jederzeit sicherzustellen.

Die Verwaltung schlage nun vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; ein unmittelbares Baugeschehen sei aus dem Bebauungsplan nicht herzuleiten; im Falle einer konkreten Erweiterung/Ausbau werden entsprechende Abstimmungen mit der Telekom erfolgen.

Beschluss:

Der Rat beschließt **einstimmig**, den Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH zum Vorhandensein von Telekommunikationslinien im Planbereich aus v.g. Gründen zur Kenntnis zu nehmen.

Weiterhin habe die Westnetz GmbH, Regiozentrum Münster, Rheda-Wiedenbrück darauf hingewiesen, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Plangeltungsbereichs *keine* Gasleitungen des Versorgungsnetzes befinden. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der (benachbarten oder ggf. noch zu legenden) Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Zudem ist im Zuge von Ausbaumaßnahmen zu prüfen, ob das Gasversorgungsnetz aus dem Baufeld erweitert werden muss, um die betreffenden Baugrundstücke zu erschließen. Aus diesem Grund sind rechtzeitig vor Beginn solcher Maßnahmen entsprechende Abstimmungen vorzunehmen.

Die Verwaltung schlägt ebenfalls vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; ein unmittelbares Baugeschehen ist aus dem Bebauungsplan nicht

herzuleiten; im Falle einer konkreten Erweiterung/ Ausbau werden entsprechende Abstimmungen mit Westnetz erfolgen.

Beschluss:

Der Rat beschließt **einstimmig**, die Stellungnahme der Westnetz GmbH, Regiozentrum Münster, Rheda-Wiedenbrück zu Gasleitungen des Versorgungsnetzes innerhalb bzw. am Rande des Plangeltungsbereichs aus v.g. Gründen zur Kenntnis zu nehmen.

StBR **Groppe** teilt abschließend mit, dass der Bebauungsplan nun nochmals das Offenlegungsverfahren durchlaufen müsse und daher der Satzungsbeschluss und die Kenntnisnahme der Zusammenfassenden Erklärung noch nicht beschlossen werden können.

Eine entsprechende Beschlussfassung wird nach der erneuten Offenlegung erfolgen.

Erneuter Offenlegungsbeschluss

Beschluss:

Der Rat beschließt **einstimmig**, den Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet“ im Stadtbezirk Brakel-Gehrden erneut zur öffentlichen Auslegung vorzusehen.

- 9. Bebauungsplan Nr. 3a - 2. Änderung in der Kernstadt Brakel**
a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung incl. Behördenbeteiligung
b. Satzungsbeschluss(vorschlag)

318/2014
-2020/5

Berichtersteller: StBR Groppe

Bürgermeister Hermann **Temme** teilt mit, der Bauausschuss habe in seiner Sitzung am 02.04.2019 beschlossen, den Bauleitplan entsprechend aufzustellen

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ Scoping) sei im sogenannten beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen worden.

Die herkömmliche Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange sei gleichzeitig mit der Offenlegung des Planentwurfs vom 12.08. bis 13.09.2019 einschließlich durchgeführt worden, Stellungnahmen aus der Offenlegung inklusive Behördenbeteiligung liegen nicht vor.

Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Rat beschließt **einstimmig**, den Bebauungsplan Nr. 3a - 2. Änderung in der Kernstadt Brakel gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung zu beschließen.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet“ im Stadtbezirk Brakel-Gehrden

Ziel der Bebauungsplanung

Südöstlich der Ortschaft Gehrden, westlich der B 252 und nördlich der Straße „Am Dalsterberg“ (L 953) befindet sich beidseitig der Straße „Gewerbegebiet“ das Gewerbegebiet Gehrden. In diesem Bereich sind mehrere überwiegend produzierende und bauunternehmerische nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe vorhanden.

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Paderborn - Höxter ist das Gebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Brakel stellt für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche dar. Dabei geht die Darstellung im Flächennutzungsplan im Nordosten etwas über den vorhandenen Bestand hinaus. Einen Bebauungsplan gibt es in diesem Bereich nicht.

Ziel der Stadt Brakel ist es zum einen, den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzusichern, und zum anderen, noch eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit in diesem Bereich zu schaffen.

Ein Absehen von der geplanten Hereinnahme des betreffenden Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre planerisch-konzeptionell irreversibel. Es ist städtebaulich sinnvoll, diese Erweiterungsfläche gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Brakel in den Bebauungsplan einzubeziehen. Eine verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist bereits gegeben. Durch die geplante Hereinnahme des betreffenden Grundstücks besteht für bereits ansässige Betriebe die Option auf eine Erweiterung, aber auch die Möglichkeit einer Neuansiedlung weiterer Betriebe.

Gem. § 1 Abs. 4 sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der gültige Landesentwicklungsplan (LEP) NRW enthält das Ziel 6.1-1 „*Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung*“, wonach bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, wieder dem Freiraum zuzuführen sind, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass die gewerbliche Baufläche im Gewerbegebiet Gehrden, die bisher nicht umgesetzt oder durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert ist, zurückzunehmen und wieder dem Freiraum zuzuführen wäre. Damit wäre auch eine Erweiterung des Gewerbegebiets zu einem späteren Zeitpunkt zukünftig höchstwahrscheinlich ausgeschlossen. Außerdem ist davon auszugehen, dass anders gelagerte gewerbliche Erweiterungen für die Ortschaft Gehrden landesplanerisch ausscheiden.

Letztendlich soll unter städtebaulichen Aspekten nunmehr die Chance für eine Erweiterung des Gewerbegebiets genutzt werden, bevor dies endgültig nicht mehr möglich sein wird.

Des Weiteren stellt sich die verkehrliche Situation im Bereich der Erschließungsstraße „Gewerbegebiet“ derzeit so dar, dass eine Wendemöglichkeit für LKW-Fahrzeuge nicht vorhanden ist. Momentan wenden die Fahrzeuge auf den privaten Grundstückseinfahr-

ten. Dies ist auf Dauer kein tragbarer Zustand. Die Stadt Brakel hat nun im östlichen Bereich des Gewerbegebiets nördlich der Straße „Gewerbegebiet“ eine Wendeanlage realisiert und möchte diese auch planungsrechtlich absichern.

Außerdem sollen die Erkenntnisse aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Brakel umgesetzt werden, so dass bestimmte Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Vorgesehen ist für den Bereich, ein Gewerbegebiet (GE) mit großen überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen.

Die von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 betroffene Fläche liegt südöstlich der Ortschaft Gehrden, westlich der B 252, nördlich der Straße „Am Dalsterberg“ (L 953) und beidseitig der Straße „Gewerbegebiet“.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12 befinden sich überwiegend bereits jetzt schon genutzte Betriebsflächen (holz- und metallverarbeitende Betriebe, Betrieb für Garten- und Landtechnik, Baustoff- und Recyclinghof, Betriebsleiterwohnungen). Im Nordosten (vorgesehene Erweiterungsfläche) gibt es noch eine Ackerfläche.

Unmittelbar südlich des Plangebiets schließt sich eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Ansonsten schließen sich in nördliche und östliche Richtung landwirtschaftliche Freiflächen an. Im Westen grenzen eine Scheune und daran anschließend der Friedhof von Gehrden an. Noch weiter westlich beginnt dann schließlich die Bebauung der Ortschaft Gehrden. Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch Gewerbebetriebe, die angrenzende Hoffläche und die vorhandenen Freiflächen.

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 24.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 in der Ortschaft Gehrden aufzustellen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Gewerbegebiet und eine Erschließungsstraße sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Verfahren und vorgebrachte Stellungnahmen, Abwägung

Die sog. (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 09.05.2019 statt (Äußerung: Befürchtung einer Beeinträchtigung des am äußeren Rand des Plangebiets gelegenen Betriebsinhaber-Wohnhauses durch gewerbegebietstypische Immissionen aufgrund der Hereinnahme des östlichen Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans und einer späteren baulichen Nutzung - Zurückweisung, da Absehen von der geplanten Hereinnahme des betreffenden Grundstücks planerisch-konzeptionell irreversibel ist, Hereinnahme günstig für spätere Beitragsveranlagung; bestehendes Betriebsinhaber-Wohnen bleibt im üblichen Rahmen des faktischen Gewerbegebiets geschützt, nicht davon auszugehen, dass durch eine spätere bauliche Nutzung des hereingenommenen Grundstücks Immissionen entstehen, die über das jetzige Maß hinausgehen; künftige bauliche Nutzung wahrscheinlich aus dem Gewerbegebiet heraus/ Äußerung, die geplante Hereinnahme des betreffenden Grundstücks

in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans solle aus erschließungsbeitragsbezogenen Gründen entfallen - Kenntnisnahme, da Argumentation nicht planungsrelevant, bzw. aus planungsrechtlichen Gründen soll die Fläche Teil der Planung bleiben).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange (Januar/ Februar 2019) sowie der Offenlegung des Planentwurfes (August/ September 2019) ergaben sich folgende planungstechnisch und -rechtlich weiterführende Stellungnahmen (Abwägungsergebnis in Klammern):

(Landwirtschaftskammer) Stellungnahme zur Bepflanzung des nordöstlichen Plangebietsrandes mit lebensraumtypischen Gehölzen bzgl. des noch nicht aufgenommenen Teils (zur Offenlegung eingearbeitet worden).

(Anwohner/ Grundstückseigentümer aus dem Plangebiet) Stellungnahme, die die Planung in Gänze infrage stellt und weitere, die die Hereinnahme der östlichen Erweiterungsfläche in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans für den dortigen Landwirt aus wirtschaftlichen Gründen sowie weitere, die die Hereinnahme dieser Teilfläche für den gegenüber ansässigen Gewerbebetrieb aus Gründen einer befürchteten eingeschränkten Wohn- und Lebensqualität für nicht sinnvoll/ erforderlich hält (keine Berücksichtigung, da Gründe für die Planung gemäß Begründung hinreichend dargelegt worden sind; keine Berücksichtigung, da aus planungsrechtlichen Gründen die Fläche Teil der Planung bleiben soll und diese Gründe die wirtschaftlichen Belange auch des Eigentümers überwiegen; keine Berücksichtigung, da aus planungsrechtlichen Gründen die Fläche Teil der Planung bleiben soll und diese Gründe die Schutzbelange des betrieblichen Wohnens überwiegen).

Im Rahmen der erneuten Offenlegung des Planentwurfes (Oktober/ November 2019) ergaben sich keine planungstechnisch und -rechtlich weiterführenden Stellungnahmen zu den geänderten Teilen der Bebauungsplanung (geänderte maximale Gebäudehöhe von 10 m; geänderte Baumassenzahl von 8,0 als Festsetzungen).

Beurteilung der Umweltbelange, Schutzgüter

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bauleitplans wird nach § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich eine Umweltprüfung des Planwerks mit der Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umsetzung eines bislang bauleitplanerisch unregelmäßig Zustands, der Schaffung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten sowie der Herstellung der Rechtssicherheit für die Sanierung einer maroden Erschließungsstraße.

Im Ergebnis der Umweltprüfung führt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Brakel für keines der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter zu direkten erheblichen Beeinträchtigungen, sofern die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden und ein Ausgleich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden in Form einer Verrechnung mit dem Ökoko-Konto der Stadt Brakel erbracht wird.

Im Rahmen der Bewertung wurden allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen formuliert und weitere Hinweise zur Kompensation bzw. zur Berücksichtigung des Speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG bei künftigen Baumaßnahmen gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung können die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Brakel nicht realisiert werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Diese kommen nicht in Betracht, da es sich hier um planungsrechtlich und städtebaulich unausweichliche Regelungen zum Bestand und darüber hinausgehend handelt.