Bebauungsplan Nr. 41
„Lütkerlinde" in der
Kernstadt Brakel

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

Stadt Brakel

Kreis Höxter

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 41

„Lütkerlinde“

Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand April 2022

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

-Auszug-

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat in den Jahren 1997 bis 1999 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gesundheits- und Pflegezentrum Brakel“ (ehem. belg. Maenhout Kaserne) in der Kernstadt im Bereich der ehemaligen belgischen Kaserne aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 14.10.1999 in Kraft getreten.

Ziel war es seinerzeit, das ehemalige Kasernengelände einer Nachnutzung für die Bereiche Altenpflege (Geriatrie), Sport-Reha, Physiotherapie und, in dem ehemaligen technischen Bereich der Kaserne, einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzung zuzuführen.
Dazu hat der Investor damals einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogener B-Plan) gestellt.

Der momentan gültige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gesundheits- und Pflegezentrum Brakel“ setzt im Wesentlichen als Art der baulichen Nutzung Sondergebiete und nutzungsbeschränkte Gewerbegebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen und Grünflächen fest.

Ein Investor wollte 2015 auf dem Gelände des alten Stabsgebäudes im Eingangsbereich der ehemaligen belgischen Kaserne ein Bürogebäude und zwei Mehrfamilienhäuser errichten.

Der gültige Bebauungsplan setzte für diesen Teilbereich fest, dass innerhalb des Sondergebiets nur Verwaltung und Büros als Nutzung zulässig sind. Somit widersprachen die gültigen Festsetzungen den neuen Planungen des Investors.

Daher hat der Rat der Stadt Brakel 2015 beschlossen, den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des geplanten Bürogebäudes und der zwei Mehrfamilienhäuser im Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne teilweise aufzuheben. Somit konnten das Bürogebäude und Wohnhäuser im Rahmen des § 34 Bau GB errichtet werden.

Der Eigentümer einiger Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gesundheits- und Pflegezentrum Brakel“ (ehem. belg. Maenhout Kaserne) plant nun in einigen Bereichen die Umsetzung des Projekts „Smart Green Village Brakel“. Dabei geht es um die Realisierung von hochwertiger Wohnbebauung unter ökologischen Gesichtspunkten. Vorgesehen ist die Verwirklichung einer Wohnbebauung auf dem Areal der ehemaligen Schule (Lange Wanne), im Bereich der ehemaligen Offiziersheime und auf dem Gelände des Fitnessstudios mit Büro- und Lagerräumen.

In der Kernstadt Brakel besteht eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Allerdings gibt es zurzeit ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken. Es sind nahezu alle zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Wohngebieten veräußert bzw. schon bebaut, so dass es für Bauwillige kaum die Möglichkeit gibt, ein Baugrundstück zu erwerben und zu bebauen. Daher plant die Stadt Brakel bereits seit einiger Zeit immer wieder dieser Nachfrage nachzukommen. Es zeigt sich aber, dass die Nachfrage bzw. Reservierungsanfragen bei konkreten Projekten die Grundstücksangebote um das 2-3-fache übersteigen.

Die Kernstadt Brakel ist im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold Teilabschnitt Paderborn-Höxter von 2008 und im Entwurf des Regionalplans OWL von 2020 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im Ziel 2 des Kapitels B.I. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung; 1. Siedlungsstruktur des gültigen Regionalplans ist definiert, dass innerhalb der Gemeinden die Siedlungstätigkeit auf die bauleitplanerisch als Siedlungsschwerpunkte dargestellten Siedlungsbereiche auszurichten ist. In den Siedlungsschwerpunkten sind die Wohnsiedlungsflächen, die gewerblichen Bauflächen und die gesamtgemeindlich bedeutende Versorgungsinfrastruktur zu sichern und vorrangig auszubauen.

Die Kernstadt Brakel ist im gültigen Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Somit kommt dem Siedlungsschwerpunkt bei der Bereitstellung von Wohnbauland eine besondere Rolle zu.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine Wohnbebauung.

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung von Brakel und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen unterstützt die Stadt Brakel den Eigentümer der o.g. Grundstücke, ein neues Wohnbaugebiet umzusetzen. Es ist möglich, diese Flächen kurzfristig als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Gleichzeitig können bestehende städtebauliche Missstände (leerstehende Gebäude, unzureichende Erschließungssituation, suboptimal genutzte Flächen) mit dem Vorhaben beseitigt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Projekts „Smart Green Village Brakel“ zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der in Teilen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gesundheits- und Pflegezentrum Brakel“ (ehem. belg. Maenhout Kaserne) von 1999 überschreibt, notwendig.
Der momentan gültige Bebauungsplan ermöglicht in diesem Bereich keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Lütkerlinde“ in der Kernstadt von Brakel.

Mit der Aufstellung 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 liegt im Nordosten der Kernstadt von Brakel, auf dem Gelände der ehemaligen belgischen Kaserne, östlich der Bökendorfer Straße (K 57).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwischen der Straße Hakesberg im Norden und der Straße Lütkerlinde im Süden drei Wohngebäude. Südlich davon gibt es ein Fitnessstudio mit Büro- und Lagerräumen und dazugehörigen Parkplatz. Westlich dieses Komplexes liegen zwei leerstehende ehemalige Offiziersgebäude der belgischen Kaserne.
Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich ein ehemaliges Schulgebäude, welches schon seit einigen Jahren leer steht. Die Fläche zwischen den Offiziersheimen und der ehemaligen Schule bzw. der Kindertagestätte stellt sich als gehölzbestandener Bereich dar, wobei ein Großteil der Gehölze im Winter entfernt worden ist.
Nördlich des Plangebiets schließen sich Freiflächen (Acker) und in einer Entfernung von

ca. 80 m eine landwirtschaftliche Hofstelle, derzeit ohne Tierhaltung, an.
Östlich des Geltungsbereichs befinden sich eine Kindertagesstätte und weitere Freiflächen. Südlich grenzen vier Gebäude des meritus Seniorenzentrums Brakel an. Daran schließt sich der Generationenpark von Brakel mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten an.

Westlich des Plangebiets befinden sich im Eingangsbereich zum Kasernengelände drei Wohngebäude (eins davon derzeit im Bau), ein Bolzplatz, ein Kino, das neue Stadtteil- und Kulturzentrum, zwei Zimmereibetriebe, ein Folienstudio (beschriftungen) und das Kletterzentrum OWL des Deutschen Alpenvereins.

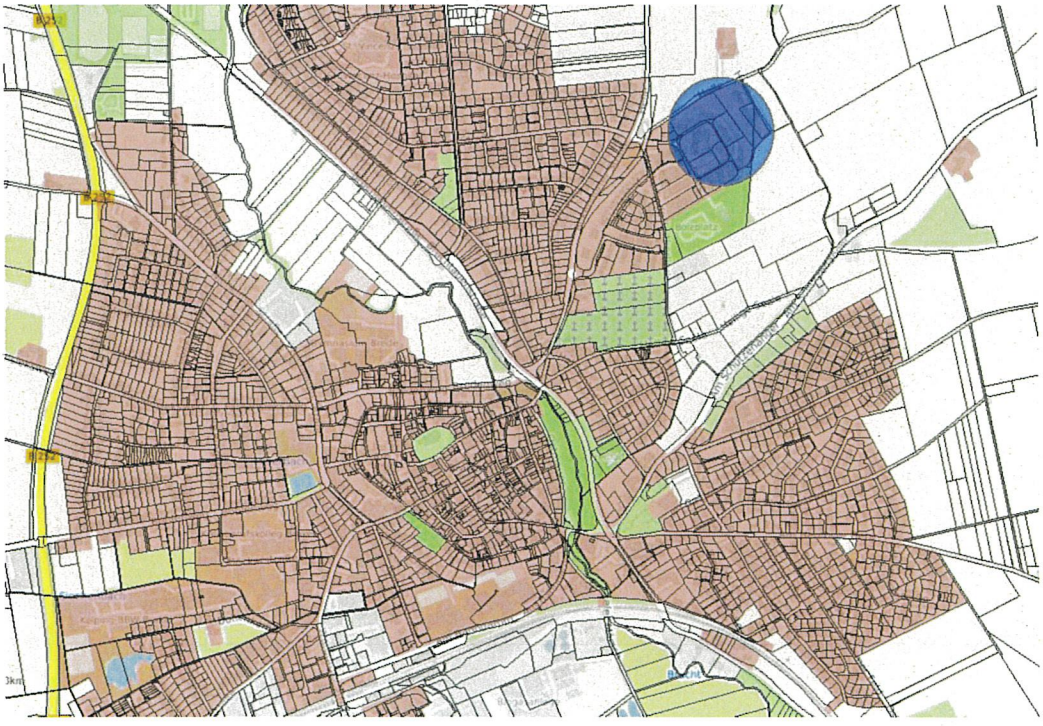
Weiter westlich befindet sich dann weitere Wohnbebauung

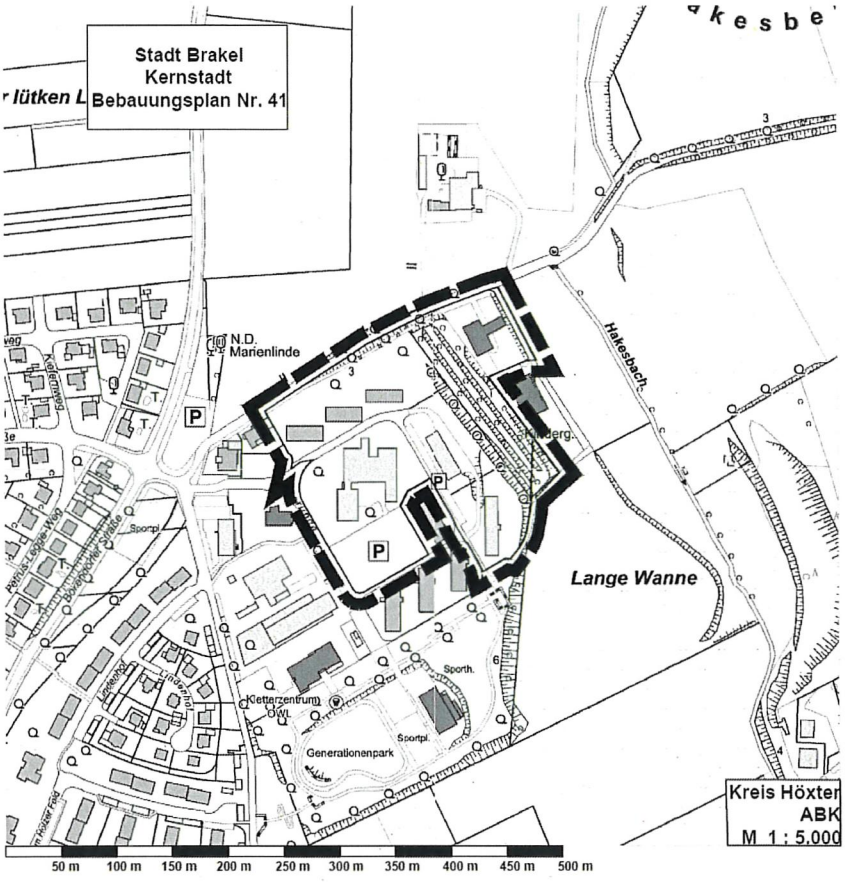
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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 09.09.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 41 „Lütkerlinde“ in der Kernstadt Brakel aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden. Der 4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Brakel,
Flur 33 mit den Flurstücken 172, 168, 206 tlw. 189, 173, 205, 184, 186 und
Flur 44 mit dem Flurstück 1 tlw.

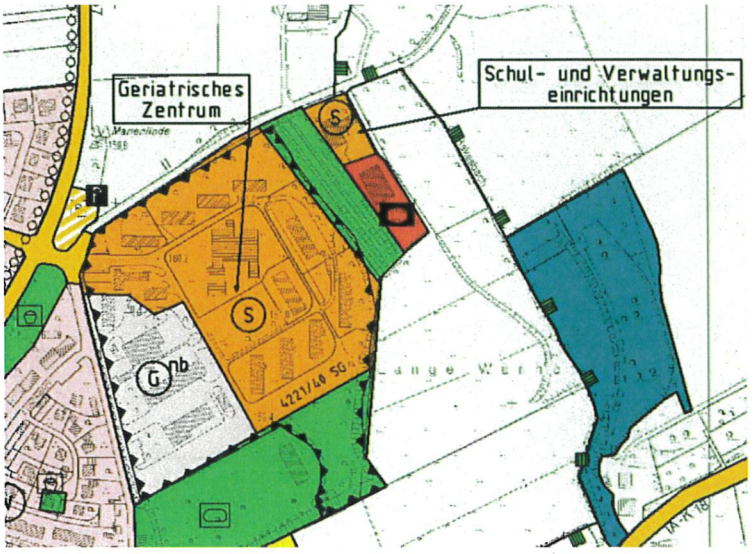
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. private Grünflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Sonderbaufläche Geriatrisches Zentrum bzw. Schul- und Verwaltungseinrichtungen und Grünfläche dargestellt.



Da der Bebauungsplan Nr. 41 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb der Altlastenverdachtsfläche Brakel „Meanhout Kaserne“ 4221/40 SG.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gesundheits- und Pflegezentrum Brakel“ von 1999 wird im Kapitel 5 „Altlasten“ ausgeführt, dass für den Geltungsbereich von der LEG Bielefeld ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung möglicher Altlasten erstellt worden ist. Ein sofortiger Handlungsbedarf wurde nicht festgestellt. Bei einer Bebauung oder Nutzungsänderung ist das erstellte Gutachten zur Gefährdungsabschätzung zu beachten. Die ggf. erforderlichen baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen sind im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen. Im Bebauungsplan von 1999 selbst sind 15 Verdachtsbereiche aus der Gefährdungsabschätzung gekennzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 41 befinden sich zwei Verdachtsbereiche (Parkplatz des Fitnessstudios und östlich eines leerstehenden Offiziersgebäudes).

Bei den beiden im Planungsgebiet liegenden Flächen handelt es sich um zum einen um zwei unterirdische Heizöltanks mit je 100 m³ Volumen (Parkplatz Fitnessstudio) und zum anderen um einen Benzinabscheider (Nahe dem Offiziersgebäude).
An beiden Stellen wurden mehrere Rammkernsondierungen durchgeführt und anschließend das Material analysiert. Es gab keine Auffälligkeiten in den Analyseergebnissen. Verunreinigungen des Bodens konnten nicht festgestellt werden.
Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass die zwei Tanks zwar stillgelegt aber nicht ausgebaut wurden. Der Abscheider wird höchstwahrscheinlich auch noch vorhanden sein. Dies ist bei Baggerarbeiten zu beachten.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Der Eigentümer einiger Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gesundheits- und Pflegezentrum Brakel“ plant die Umsetzung des Projekts „Smart Green Village Brakel“. Dabei geht es um die Realisierung von hochwertiger Wohnbebauung unter ökologischen Gesichtspunkten auf dem Areal der ehemaligen Schule (Lange Wanne), im Bereich der ehemaligen Offiziersheime und auf dem Gelände des Fitnessstudios mit Büro- und Lagerräumen. Gleichzeitig sollen bestehende städtebauliche Missstände (leerstehende Gebäude, unzureichende Erschließungssituation, suboptimal genutzte Flächen) mit dem Vorhaben beseitigt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung wird als besondere Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Im Plangebiet sind Vorhaben im Rahmen der offenen Bauweise in zweigeschossiger Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Damit ist eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Eine Firstrichtung oder Dachform werden nicht festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen bis insgesamt max. 30 m³ umbauten Raum pro Grundstück zulässig.

5.3 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä., entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Brakel oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage im

unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt von der Bökendorfer Straße und dann der Straße Lütkerlinde aus. Vom nördlichen Abschnitt der Straße Lütkerlinde zweigen drei Stichstraßen nach Süden zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ab. Das WA im Bereich der ehemaligen Schule wird über die vorhandenen Straßen Hakesberg und Lange Wanne erschlossen.

5.5 Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz der Kernstadt wird gewährleistet.

5.6 Abwasserentsorgung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 55 Abs. 2 WHG eröffnet durch die Ausgestaltung als Sollvorschrift den zuständigen Behörden einen Entscheidungsspielraum, um den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z. B. bei bereits vorhandenen Mischkanalisationen in Baugebieten) Rechnung zu tragen.

Das Niederschlagswasser wird über noch zu ergänzende Regenwasserkanäle der vorhandenen Niederschlagswasserkanalisation zugeleitet. Das häusliche Schmutzwasser soll ungeklärt über noch zu ergänzende Schmutzwasserkanäle den vorhandenen Schmutzwasserkanälen und dann anschließend der zentralen Abwasserbehandlung in der Kernstadt zugeführt werden.

5.7 Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

5.8 Immissionsschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten WA befinden sich Gewerbebetriebe (hier Zimmereibetriebe) innerhalb eines im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiets.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob es für die neue Wohnbebauung zu Lärmbelastungen aus der Nachbarschaft kommen kann.

Dazu hat der Grundstückseigentümer eine schallimmissionstechnische Einschätzung in Auftrag gegeben. Das Gutachten des Büros grasy + zanolli engeneering vom 26.04.2022 ist Bestandteil der Begründung. Der Gutachter kommt dabei abschließend zu folgendem Ergebnis:

Teil B
Textliche Festsetzungen:
gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** i.S. von § 4 (BauNVO).
Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe im WA 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 im WA 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.

3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.

4. Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

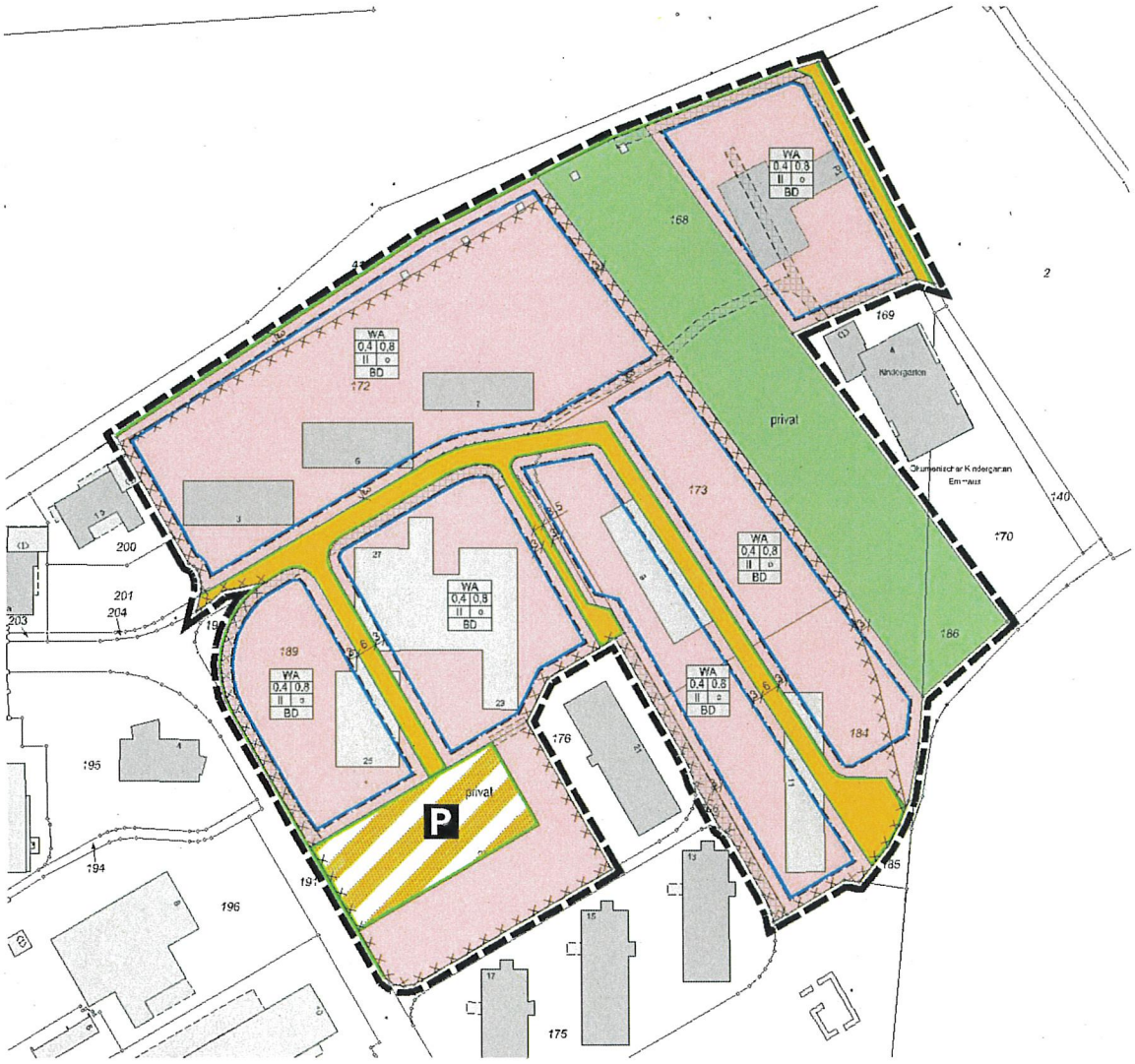
5. Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen bis insgesamt max. 30 m³ umbauten Raum pro Grundstück zulässig.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Brakel oder dem LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige

Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

3. Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb der Altlastenverdachtsfläche Brakel „Meanhout Kaserne“ 4221/40 SG. Von der LEG Bielefeld ist 1999 ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung möglicher Altlasten erstellt worden ist. Ein sofortiger Handlungsbedarf wurde nicht festgestellt. Im Plangebiet sind zwei unterirdische Heizöltanks mit je 100 m³ Volumen (Parkplatz Fitnessstudio) und ein Benzinabscheider (Nahe dem Offiziersgebäude) vorhanden. An beiden Stellen wurden mehrere Rammkernsondierungen durchgeführt und anschließend das Material analysiert. Es gab keine Auffälligkeiten in den Analyseergebnissen. Verunreinigungen des Bodens konnten nicht festgestellt werden. Die zwei Tanks sind stillgelegt aber nicht ausgebaut worden. Der Abscheider wird höchstwahrscheinlich auch noch vorhanden sein. Dies ist bei Baggerarbeiten zu beachten.

Auszug aus dem Bebauungsplan