

Beschlussvorlage

Nr. 0585/2020-2025



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	18.01.2023	Entscheidung

öffentlich	Berichterstatter: FB 3, Bernd Bohnenberg
-------------------	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 - 6. Änderung in der Kernstadt Brakel (einzelnes Wohnbaugrundstück); Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung

Sachverhalt:

Es besteht seitens des Eigentümers die Absicht, das betreffende Grundstück in der Straße „Hahnenhof“ (derzeit „Am Schützenanger 13“) mit einem Einfamilienhaus zu bebauen (siehe **Anlage**). Dies resultiert aus der Veräußerung des Grundstücks zwecks Sanierung und Umnutzung des dortigen landwirtschaftlichen Anwesens zu einem Praxis- und Wohngebäude und der gleichzeitigen Einräumung eines (privatrechtlichen) Rückkaufsrechts für das entsprechende Teilgrundstück zum Zwecke der Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der der Straße „Hahnenhof“ und an den Hakesbach angrenzend.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8 in der Kernstadt Brakel. Dieser sieht hier allerdings keine überbaubare Grundstücksfläche vor.

Ein Befreiungstatbestand liegt damit nicht vor. Sobald vorausgesetzt werden kann, dass ein solches Baugeschehen auch politisch gewollt ist, könnte das unstrittige Planerfordernis (Planänderung) weiter ausgeführt und begründet werden. Seitens der Verwaltung und nach frühzeitiger Rückkopplung mit dem Kreis Höxter besteht für dieses einzelne Baugrundstück nur dann Aussicht auf eine entsprechende Bebauung, wenn sich diese sowohl immissionsschutzrechtlich als auch hydraulisch (Durchflusssituation) als unproblematisch erweist.

Entsprechende gutachterliche Nachweise sind zum einen aufgrund der Nähe zum Sommerbad (Immissionsschutz) als auch aufgrund der Durchflusssituation (Niederschlagswasser, Nähe zum Hakesbach) erforderlich, da eine herkömmliche Bebauung an dieser Stelle zur Verschlechterung des ohnehin problematischen Wasserdurchflusses bei Starkregenereignissen führen würde (= Aufstauung). Diese Nachweise sind bereits erbracht worden (Büro Normec uppenkamp, Ahaus; IWUD, Höxter), wobei ausschließlich eine aufgeständerte Wohnbebauung die Durchflussbedingungen erfüllt und keine Verschlechterung darstellt.

Eine Übernahme der externen Planungsgebühren (voraussichtlich Kreis Höxter als Auftragnehmer) erfolgt nach einzuholender Bestätigung durch den Bauherrn, der ausschließlich von dieser Planung profitiert. Hierzu gehören auch die Kosten für ggf. weitere Gutachten und einen (hier aber grundsätzlich nicht er-

forderlichen) Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Der Antragsteller hat seinen dahingehenden Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eingereicht (siehe **Anlage**).

Nach pflichtgemäßem Ermessen hat die Stadt Brakel über den genannten Antrag zu entscheiden und die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Es würde sich dabei um einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) handeln (für Maßnahmen der Innenentwicklung, hier: Nachverdichtung zur Wohnfunktion), dessen Planinhalte als Grundlage für das weitere Verfahren in Abstimmung zwischen Kreis Höxter und Verwaltung den genauen, baulich aus den Vorgaben der Gutachten resultierenden Rahmen umfassen würden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brakel ist nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, zur Nachverdichtung der Wohnfunktion in diesem städtebaulichen Einzelfall den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 - 6. Änderung in der Kernstadt Brakel aufzustellen.

Brakel, 06.01.2023/FB 3/Bohnenberg
Der Bürgermeister

Hermann Temme