

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses



Sitzungs-Nr.: **BauA/043/14-20**
Sitzungs-Tag: **02.09.2020**
Sitzungs-Ort: **Brakel, Am Markt 6, Sitzungssaal
"Alte Waage"**

Beginn der Sitzung: **18:05 Uhr**
Ende der Sitzung: **20:10 Uhr**

CDU:

Koppi, Wolfgang

Menke, Hartwig

Oeynhausen, Uwe

Simon, Dirk

Wellsow, Viola

Wulff, Michael

Vertretung für Rats Herrn Hermann Steinhage

SPD:

Beineke, Elisabeth

Holtemeyer, Joachim

UWG/CWG:

Volkhausen, Erwin

Bündnis90/DIE GRÜNEN:

Hogrebe-Oehlschläger, Ulrike

Als Gast nimmt teil:

Ihmor, Dirk, Dipl.-Ing.

Berichterstatter zu TOP 1.6

Von der Behördenleitung nehmen teil:

Frischemeier, Peter

Von der Verwaltung nehmen teil:

Bohnenberg, Bernd

Groppe, Johannes

Münstermann, Christof

Nolte, Ulrike

Berichterstatter zu TOP 1.4

Schriftführerin

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die Straße „Südmauer“ und einen Teil der Straße „Wolfskuhle“ im historischen Stadtkern Brakel entsprechend der vorgestellten Planung umzugestalten. Die Ergebnisse des Ortstermins vor der Sitzung sollen dabei einfließen.

1.7. Baumhaushotel Gehrden; Darstellung eines "Sondergebietes Hotel" im Flächennutzungsplan und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Stadtbezirk Gehrden

1127/201
4-2020

Berichterstatte: StBR Groppe

StBR **Groppe** führt nochmals kurz in den Sachverhalt ein. Für die geplante Errichtung eines Baumhaushotels im Stadtbezirk Gehrden werde die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, bei der Bezirksregierung wurde eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz gestellt. Die Bezirksregierung habe mit Schreiben vom 29.07.2020 mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen. Geplant ist die Errichtung eines Baumhaushotels auf dem Agathenberg unmittelbar an das Gelände des Hotels Schloss Gehrden angrenzend. 4 Baumhäuser sollen dort errichtet werden, die jeweils Platz für 2-4 Personen bieten. Das Projekt wird durch den einstimmigen Beschluss des Bezirksausschusses Gehrden unterstützt. Im nächsten Schritt müsse nun der Flächennutzungsplan der Stadt Brakel geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, für das Projekt „Baumhaushotel Gehrden“ die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Brakel von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sondergebiet Hotel“ zu ändern und einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

1.8. 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brakel sowie Bebauungsplan Nr. 6-neu "Königsfeld Ost" in der Kernstadt Brakel

1107/201
4-2020/1

- a. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung**
- b. Offenlegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung**

Berichterstatte: Verw.-Ang. Bohnenberg

VAng. Bernd **Bohnenberg** erläutert die einzelnen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung:

Zum Flächennutzungsplan

Westnetz GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass sich am Rande des Plangebiets Gasleitungen des Versorgungsnetzes befinden. Maßnahmen, die deren ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb beeinträchtigen oder gefährden, dürften nicht vorgenommen werden. Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; die Rücksichtnahme auf die bzw. Einbeziehung der Versorgungsanlagen spielt erst im späteren Baugeschehen (bei dieser Planung überwiegend im Bestand) eine Rolle.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Westnetz GmbH zu Gasleitungen des Versorgungsnetzes am Rande des Plangebiets **einstimmig** zur Kenntnis.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden, deren Belange hinsichtlich Eigentum, ungestörter Nutzung des Netzes sowie Vermögensinteressen betroffen seien. Es wird davon ausgegangen, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Deren Bestand und Betrieb müssten weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; die Rücksichtnahme auf die bzw. Einbeziehung der Versorgungsanlagen spielt erst im späteren Baugeschehen (bei dieser Planung überwiegend im Bestand) eine Rolle.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH zu Telekommunikationslinien im Plangebiet **einstimmig** zur Kenntnis.

Westfalen Weser Netz GmbH

Diese gibt an, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen (Kabel) befinden, die teilweise betriebsbedingt in den kommenden Jahren erneuert werden müssten. In den Plan sollte ein entsprechender Standardtext aufgenommen werden, der auf künftige Einwirkungen auf Versorgungsanlagen durch unzulässige Bepflanzung, Bebauung o.ä. und deren Beseitigung und ein Zustimmungserfordernis bei der Errichtung (baulicher) Anlagen sowie den Schutz vorhandener unterirdischer und oberirdischer Versorgungsleitungen und die Beteiligung des Versorgungsträgers im Baugenehmigungsverfahren eingeht.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Eine Beachtung der Hinweise zum späteren Baugeschehen (bei dieser Planung überwiegend im Bestand) ist ausreichend, die Aufnahme eines entsprechenden Standardtextes hierzu in die Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Westfalen Weser Netz GmbH zu Versorgungsanlagen im Plangebiet **einstimmig** zur Kenntnis.

Zum Bebauungsplan

Westnetz GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass sich am Rande des Plangebiets Gasleitungen des Versorgungsnetzes befinden. Maßnahmen, die deren ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb beeinträchtigen oder gefährden, dürften nicht vorgenommen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; die Rücksichtnahme auf die bzw. Einbeziehung der Versorgungsanlagen spielt erst im späteren Baugeschehen (bei dieser Planung überwiegend im Bestand) eine Rolle.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Westnetz GmbH zu Gasleitungen des Versorgungsnetzes am Rande des Plangebiets **einstimmig** zur Kenntnis.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben müssten. Bei der Bauausführung seien Beschädigungen zu vermeiden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit zu ermöglichen. Zudem seien die Belange der Telekom hinsichtlich Eigentum, ungestörter Nutzung des Netzes sowie Vermögensinteressen betroffen. Die im Baugebiet befindlichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzten Verkehrsflächen müssten auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen; hierzu müsse in einem zweiten Schritt auch die entsprechende Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom im Grundbuch erfolgen, um Telekommunikationslinien verlegen zu können. Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; der Umgang mit vorhandenen und zukünftigen Telekommunikationslinien im Plangebiet spielt erst im späteren Baugeschehen eine Rolle, und eine später erforderliche grundbuchliche Sicherung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Verkehrsflächen zu Gunsten der Telekom ist dann im Einzelfall zu beantragen. Diese Aspekte stehen nach erfolgter Bauleitplanung an, sind aber nicht deren Bestandteil.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH zu Telekommunikationslinien im Plangebiet sowie einer erforderlichen

grundbuchlichen Sicherung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Verkehrsflächen **einstimmig** zur Kenntnis.

Landwirtschaftskammer NRW

Bisher werde im Bebauungsplanentwurf darauf hingewiesen, dass mögliche (Geruchs-) Immissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet hinzunehmen seien. Jedoch seien auch Geräuschimmissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ggf. möglich. Dieser Hinweis sollte daher entsprechend angepasst werden. Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme in den Planentwurf einfließen zu lassen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW zur Erweiterung des vorhandenen Hinweises zu möglichen (Geruchs-) Immissionen auf Geräuschimmissionen **einstimmig** zur Kenntnis; dieser Hinweis wird im Planentwurf angepasst.

Westfalen Weser Netz GmbH

Diese gibt an, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen (Kabel) befinden. Es wird darum gebeten, diese Anlagen in die Bauleitplanung aufzunehmen. Bei der Bauausführung seien diverse Sachverhalte zu berücksichtigen (Mitteilungspflichten bei Erdarbeiten, Ausschluss einer Beschädigung; aus Sicherheitsgründen Erfordernis einer örtlichen Einweisung; bei Änderungen an den Versorgungseinrichtungen Notwendigkeit eines Ortstermins, Klärung der Kostentragungspflichten; keine Überbauung oder Überpflanzung mit Tiefwurzeln des Schutzstreifens der Leitungen, Abstimmung eventueller Schutzmaßnahmen). Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Eine Beachtung der Hinweise zum späteren Baugeschehen (bei dieser Planung überwiegend im Bestand) ist ausreichend, eine Aufnahme der Anlage in den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Westfalen Weser Netz GmbH zu Versorgungsanlagen im Plangebiet **einstimmig** zur Kenntnis.

Kreis Höxter

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten artenschutzrechtlichen Anforderungen sollten als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgeführt sein. Sofern das Ökokonto der Stadt Brakel für das ermittelte Defizit gedeckt sei und die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie beschrieben umgesetzt würden, bestünden keine Bedenken. Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Eine entsprechende Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen im Bebauungsplanentwurf ist nach Abstimmung mit dem bearbeitenden Umweltbüro und dem

Kreis Höxter bereits erfolgt. Das Ökokonto der Stadt Brakel weist für das ermittelte Defizit eine Deckung auf. Auch die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden später umgesetzt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Kreises Höxter zu artenschutzrechtlichen Anforderungen, zum Ökokonto und zu den festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen **einstimmig** zur Kenntnis.

Offenlegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brakel zur öffentlichen Auslegung vorzusehen.

1.9. Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnanlage Bohnenkamp" in der Kernstadt Brakel
a. Beratung von Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
b. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung
c. Offenlegungsbeschluss

1106/201
4-2020/1

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

Ratsherr **Koppi** erklärt sich vor Eintritt in die Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt für befangen und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

VAng. Bernd **Bohnenberg** teilt mit, der Bauausschuss habe in seiner Sitzung am 29.01.2020 beschlossen, den Bauleitplan aufzustellen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung habe am 24.08.2020 stattgefunden; die Niederschrift wurde den Mitgliedern nachgereicht.

Die herkömmliche Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange habe ebenfalls stattgefunden; auch deren Auswertung wurde zwischenzeitlich vorgelegt.

a. Beratung von Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

- (Anwohner der Bahnhofstraße) Es werden Bedenken hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit im Projektgebiet geäußert. Keiner wolle Wasser im Keller haben, und gegen die betroffenen Anwohner könne eine Durchsetzung des Bauprojekts nicht erreicht werden, falls die im Rahmen der Bebauungsplanung dargelegte Versickerung nicht funktionieren sollte. Er bittet um vernünftiges, maßstäbliches Vorgehen bei der Bebauung des Areals. Er ist zudem der Meinung, dass die Schmutz- und