

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses



Sitzungs-Nr.: **BauA / 029 / 20-25**
Sitzungs-Tag: **03.02.2025**
Sitzungs-Ort: **Brakel, Am Markt 6, Sitzungssaal
"Alte Waage"**

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

Vorsitzende:

Hogrebe-Oehlschläger, Ulrike

CDU:

Gerdes, Markus
Koppi, Wolfgang
Löneke, Dirk
Menke, Stefan
Rochell, Josef
Simon, Dirk
Steinhage, Hermann
Wellsow, Viola

SPD:

Holtemeyer, Joachim
Robrecht, Jutta

UWG / CWG:

Bargholt, Detlef
Klages, Michael

Liste Zukunft:

Stieren-Knoke, Bernd

Von der Behördenleitung nehmen teil:

Kleinschmidt, Alexander
Temme, Hermann

Von der Verwaltung nehmen teil:

Bohnenberg, Bernd
Koßmann, Ines
Nolte, Ulrike
Potthast, Verena

Schriftführerin

Öffentliche Sitzung

1. Planungsangelegenheiten

**1.1. Bauliche Erweiterung der Grundschule Brakel;
Vorstellung der Kostengegenüberstellung,
Planungsauftrag**

1020/202
0-2025

Berichterstatter: Ines Koßmann, Dr. Tim Bremke, Dipl.-Ing. Architekt Harald Semke

**1.2. Bebauungsplan Nr. 2 - 3. Änderung "Stienekenbohm"
im Stadtbezirk Brakel-Hembsen**

0992/202
0-2025

**a. Beratung von Stellungnahmen aus der
Veröffentlichung incl. Behördenbeteiligung
b. Satzungsbeschluss(vorschlag)**

Berichterstatter/-in: FB 3, Bernd Bohnenberg; Ines Koßmann

**1.3. Bebauungsplan Nr. 9 - 1. Änderung "Brunnenallee" in
der Kernstadt Brakel**

0993/202
0-2025

**a. Beratung von Stellungnahmen aus der
Veröffentlichung incl. Behördenbeteiligung
b. Satzungsbeschluss(vorschlag)**

Berichterstatter/-in: FB 3, Bernd Bohnenberg; Ines Koßmann

**1.4. 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt
Brakel mit Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3
"Feriendorf Beller" und Nr. 4 "Feriendorf
Schwalenberg" im Stadtbezirk Brakel-Beller
Beratung von Äußerungen aus der (frühzeitigen)
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Scoping)**

0994/202
0-2025

Berichterstatter: FB 3, Bernd Bohnenberg

2. Bekanntgaben der Verwaltung

Die **Ausschussvorsitzende** eröffnet die Sitzung, begrüßt die Zuhörer, die Vertreter der Presse sowie die Sitzungsteilnehmer.

Zu **Form und Frist** der Einladung ergeben sich keine Bedenken.

Anschließend stellt sie die **Beschlussfähigkeit** fest.

Die Tagesordnung wird darauf hin wie folgt erledigt:

Öffentliche Sitzung

1. Planungsangelegenheiten

1.1. Bauliche Erweiterung der Grundschule Brakel; Vorstellung der Kostengegenüberstellung, Planungsauftrag

1020/202
0-2025

Berichterstatter: Ines Koßmann, Dr. Tim Bremke, Dipl.-Ing. Architekt Harald Semke

Vor der Beratung leitet Bürgermeister Hermann **Temme** kurz ein und weist auf die Wichtigkeit dieses bildungspolitischen Projektes hin, das bereits seit vielen Monaten intensiv durch die Fach- und Arbeitskreise vorbereitet wurde. Er bittet die Ausschussmitglieder, die Angelegenheit heute zu einem guten Abschluss zu bringen, denn auch Eltern und Pädagogen wünschen sich nun eine Entscheidung. Auch dem Hintergrund, dass Brakel eine Klimaschutzkommune sei, solle heute im Sinne der Nachhaltigkeit entschieden werden, so der Appell des Bürgermeisters.

Die Ausschussvorsitzende begrüßt anschließend Herrn Dr. Tim **Bremke** zu diesem Tagesordnungspunkt. Der Fachanwalt für Vergaberecht erläutert die Rechtspflichten für die Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen. Er nennt dabei die Schwellenwerte für die EU-weite Vergabe mit 5.538.000 € netto bei öffentlichen Bauaufträgen sowie 221.000 € netto bei öffentlichen Liefer- und Dienstaufträgen. Da jeweils eine Gesamtbetrachtung aller Planungs- und aller Baukosten erforderlich werde, seien sowohl die Planungs- als auch die Bauleistungen grundsätzlich europaweit unter Beachtung des GWB-Vergaberechts auszuschreiben.

Er geht anschließend auf die zeitlichen Auswirkungen der weiteren Planungen ein. Insbesondere die Objektplanung der Gebäude- und Innenräume und die Fachplanung der Technischen Ausrüstung werden regelmäßig in einem Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Die Dauer solcher Verfahren betrage (einschließlich Verfahrensvorbereitung und -abschluss) erfahrungsgemäß rund 4 ½ Monate. Dieses ließe sich demnach noch vor den NRW-Sommerferien 2025 verwirklichen. Die Tragwerksplanung könne in einem Offenen Verfahren ausgeschrieben werden, das etwa 2 ½ bis 3 Monate (einschließlich Verfahrensvorbereitung und -abschluss) in Anspruch nehmen werde. Die kostengünstigeren Planungsleistungen (Prüfstatik, Brandschutz etc.) können national vergeben werden. Der Zeitaufwand für die Auftragsvergabe werde hier deutlich geringer sein.

Im Hinblick auf die Bauleistungen werde der Großteil der Baugewerke im Offenen Verfahren ausgeschrieben, hier sei ein Zeitfenster von etwa 2 ½ bis 3 Monaten anzunehmen. Einzelne Gewerke mit einem Auftragswert von weniger als 1 Mio. € können innerhalb des 20%-Kontingents national vergeben werden. Hiervon sei, bei der Errichtung in Holzbauweise, auch den Rohbau mit rund 465.000 EUR netto betroffen. Der Zeitaufwand für die Auftragsvergabe im nationalen Bereich falle deutlich geringer aus.

Anschließend stellt Architekt Harald **Semke** (Architekturbüro pape oder semke) die Baukosten der Holz- und Massivbauvariante gegenüber.

Damit diese beiden Varianten überhaupt verglichen werden konnten, habe vorab eine statische Untersuchung, insbesondere den Baugrund betreffend, ausgeführt werden müssen. Im Ergebnis sei festgestellt worden, dass eine Versickerungsmulde unter dem Gebäude bei beiden Bauweisen nicht realisiert werden könne und ein Bodenaustausch und eine Plattengründung notwendig werden.

Der Fachmann stellt klar, die Regenentwässerung müsse in einem anderen Bereich, und zwar neben dem Gebäude erfolgen, was auch in beiden Kostenschätzungen Berücksichtigung gefunden habe. Er führt aus, für einen Neubau in Holzbauweise seien rund 8.551.480,35 € (brutto) und einen Massivbau rund 8.568.425,19 € (brutto) anzusetzen. Derzeit finden noch Baugrunduntersuchungen in diesem Bereich statt, um zu prüfen, ob eine Pfahlgründung in Tiefe von bis zu 20 Metern als Gründungsart nötig werde.

Harald **Semke** geht anschließend nochmal auf die zu erwartenden Bauzeiten, bei der Holzbauweise rund 17 Monate und beim Massivbau rund 23 Monate, ein. Der Unterschied resultiere aus der hohen Vorfertigungsrate des Holzbaus, der zusätzlich eine erhebliche Senkung der Lärmbeeinträchtigung des Schulbetriebes bedeute. Die anschließende Aufstellzeit liege hier bei lediglich 3 Wochen einschließlich der Fenster- und Dachdichtung. Im Anschluss könne dann direkt mit dem Innenausbau begonnen werden. Der Architekt weist im Hinblick auf die Massivbauweise noch auf die Notwendigkeit des Aufstellens zusätzlicher Container und die daraus resultierenden Mehrkosten hin. Eine Ausführung in Massivbauweise werde daher Mehrkosten in Höhe von mindestens 27.000 € verursachen. Er stellt die Vorteile der Holzbauweise, gerade im Hinblick auf die Nachhaltigkeit des Gebäudes, nochmals heraus. Es lasse sich feststellen, dass Bauteile bei der Holzbauweise, wie Außenwand, Zwischendecke und Dach eine positive Ökobilanz von insgesamt -80 CO₂ Äquiv./m² Bauteil im Mittel ergeben. Das Ergebnis für den Massivbau zeige für diese Bauteile hingegen eine negative Ökobilanz von +47 CO₂ Äquiv./m² Bauteil im Mittel. Die angestrebte Klimaneutralität des Gebäudes könne daher mit einem Massivbau nicht erreicht werden.

Die Vorsitzende, Ulrike **Hogrebe-Oehlschläger**, dankt den Berichterstattem für ihre Fachexpertisen.

Ratsherr **Simon** sieht trotz der langen Vorplanungszeit weiterhin viele Unwägbarkeiten, gerade im Hinblick auf die Versickerungsmulde und die zu erwartende Kostensteigerung bei einer notwendig werdenden Pfahlgründung. Er stellt sich daher die Frage, ob an dem ursprünglichen Standort überhaupt noch weiter festgehalten werden sollte. Harald **Semke** verweist nochmals auf die erst jetzt erfolgte statische Berechnung, die nicht Teil der Vorplanungen gewesen sei. Er merkt abschließend an, am geplanten Standort solle auf jeden Fall weiter festgehalten werden.

Ratsherr **Simon** hinterfragt noch die Höhe der kalkulierten Gesamtkosten. Ihm liegen hier andere Zahlen vor, denn nach Aussage eines Bauunternehmers könne mit einem Wert von rund 500 € je Kubikmeter kalkuliert werden, was letztendlich zu einem Gesamtkostenvolumen von 6,3 Mio. € und nicht 8,5 Mio. € führe.

Architekt Harald **Semke** entgegnet, eine Berechnung auf Basis des cbm-Preises werde bereits seit Jahren nicht mehr praktiziert. In diesem Zusammenhang teilt er mit, aktuell und im Besonderen an Schulbauten werden erhöhte Sicherheitsanforderungen gestellt, gerade auch im Hinblick auf den Brandschutz. Ebenso müssen die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in diesen Berechnungen Berücksichtigung finden.

Ratsherr **Koppi** befürchtet, dass zur Sicherstellung der Gebäudeversickerung möglicherweise auch noch ein weiterer Grundstücksankauf notwendig werden könnte. Ines **Koßmann** verweist hier auf die laufenden Untersuchungen, diese Ergebnisse sollten jetzt abgewartet werden.

Ratsherr **Knobloch** stellt sich die Frage, warum der Schwellenwert bei den anfänglichen Planungen außer Acht gelassen wurde, gerade vor dem Hintergrund des engen Zeitfensters. Er hätte sich zudem gewünscht, dass den Mitgliedern eine Zeitschiene mit den geplanten Planungsabschnitten vorgelegt worden wäre. Da zudem immer bekannt war, dass der Baugrund ein Problem darstellen werde, hätte auch nach alternativen Standorten (z. B. Turnhalle oder Bolzplatz) gesucht werden müssen. Er lobt die vorgelegten Ausarbeitungen, es bestehe aber weiterhin Klärungsbedarf im Hinblick auf die offenen Fragen. Harald **Semke** sieht die Standortfrage als geklärt und richtig entschieden, er gibt darüber hinaus zu bedenken, dass eine weitere zeitliche Verzögerung die fristgerechte Projektrealisierung gefährden werde.

Anschließend werden die einzelnen Vor- und Nachteile von Holz- und Massivbauweise, wie bereits in der vorangegangenen Sitzung, nochmals kontrovers diskutiert. Es wird dabei auf die Haltbarkeit und den Pflegeaufwand des Holzbaustoffes und die Ausführung als Rundbau eingegangen.

Ratsherr **Stieren-Knoke** kann die nicht enden wollende Diskussion in der Sache nicht mehr nachvollziehen, gerade vor dem Hintergrund der eigens dafür gebildeten Arbeitskreise und klar herausgestellten Vorteile der Holzbauweise.

Ratsherr **Simon** bezieht sich anschließend auf das Beispiel der Stadt Beverungen, die sich bewusst für eine Massivbauweise ausgesprochen habe, gerade vor dem Hintergrund des Brand- und Schallschutzes.

Harald **Semke** erläutert explizit die geforderten Brandschutzvorgaben bei einem Holzrahmenbau, auch im Hinblick auf die zeitliche Fluchtmöglichkeit aus dem Gebäude während eines Brandes.

Abschließend beantwortet der Fachmann noch die Anfrage des Ratsherrn **Koppi** zu einer möglichen Gebäudeerweiterung. Diese sei als

Geschossaufbau möglich, müsse aber auch in den Planungen (Baugrund, Betonplatte, Lastenverteilung) Berücksichtigung finden. Einen Anbau würde er hier nicht empfehlen. Zur weiteren Nachfrage teilt er mit, das geplante Gebäude sei nicht standortgebunden.

Ratsherr **Simon** stellt anschließend den **Antrag seitens der CDU-Fraktion**, über die Planung des Neubaus in Massivbauweise abzustimmen.

Die Ausschussvorsitzende lässt zunächst über den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Ausführung in Holzbauweise abstimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss **lehnt** den Beschlussvorschlag der Verwaltung, dass die Planung des Neubaus in Holzbauweise entsprechend des Entwurfes und der vorläufigen Kostenschätzung des Architekten Semke fortgesetzt wird mit **6 Ja- und 9 Nein-Stimmen mehrheitlich ab**.

Anschließend wird über den **Antrag der CDU-Fraktion zur Ausfertigung als Massivbau** wie folgt abgestimmt:

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt mit **9 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen mehrheitlich**, dass die Planung des Neubaus in Massivbauweise erfolgen soll.

Nach der Beschlussfassung bittet Ratsfrau **Robrecht** nochmal um das Wort. Sie ist über die nun gefasste Entscheidung aufgrund des Antrages der CDU-Fraktion sehr enttäuscht. Durch die nun beschlossene Ausführung als Massivbau gehe viel wertvolle Zeit verloren. Dieses werde eine weitere Betreuung der Kinder in den Containeranlagen notwendig machen, was letztendlich auch zu einer Kostensteigerung führen werde, die in der jetzt herbeigeführten Entscheidung der CDU-Fraktion begründet sei.

1.2. Bebauungsplan Nr. 2 - 3. Änderung "Stienekenbohm"
im Stadtbezirk Brakel-Hembsen
a. Beratung von Stellungnahmen aus der
Veröffentlichung incl. Behördenbeteiligung
b. Satzungsbeschluss(vorschlag)

Berichterstatter/-in: FB 3, Bernd Bohnenberg; Ines Koßmann

0992/202
0-2025

Die Vorsitzende erteilt das Wort an Bernd **Bohnenberg**, der detailliert in den Sachverhalt einführt.

Der Bauausschuss habe in seiner Sitzung am 06.06.2024 beschlossen, den Bauleitplan (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zur Nachverdichtung der Wohnfunktion)

aufzustellen. Die Veröffentlichung des Planentwurfs habe zusammen mit der herkömmlichen Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Bernd **Bohnenberg** erläutert anschließend die einzelnen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung inklusive der Behördenbeteiligung.

Privatperson

Deren Stellungnahme gründe auf der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zu deren Wohngrundstück (mit eingeschossigem Gebäude) und den befürchteten Auswirkungen darauf. Von den vier im Planentwurf vorgeschlagenen Baugrundstücken (gemeint seien die jeweiligen Baufelder, da ein Bebauungsplan keine Baugrundstücke festsetzen könne, Anm. d. Red.) lägen zwei direkt an der Landwehrstraße (K39) und seien entsprechend der angrenzenden vorhandenen Bebauung unproblematisch, bei den anderen zwei „Baugrundstücken“ seien die gleichen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung vorgeschlagen worden. Dies sei für das eigene Grundstück nicht unerheblich wertmindernd, außerdem sei hier, im Gegensatz zu den nördlich gelegenen vorgeschlagenen Baufeldern, eine andersartige Ortsrandbebauung vorhanden, nämlich mit ausschließlich eingeschossigen Gebäuden. Zudem seien diese zwei südlichen „Baugrundstücke“ wesentlich kleiner und trotzdem mit großer zweigeschossiger Bebauung zulässig bebaubar.

Mögliche Höhenunterschiede zwischen der vorhandenen Bebauung und der Neubebauung könnten eine Höhendifferenz von mehr als ca. 5,00 m ausmachen, was städtebaulich unverträglich sei. Eine solche massive Bauweise unter Festsetzung der zulässigen Zweigeschossigkeit mit entsprechender Grundflächen- und Geschossflächenzahl sei als letzte Ortsrandabrundung hin zu freien Grünflächen völlig unverträglich und überzogen. Der gesamte vorhandene Bebauungsrand um das Sportgelände herum sei ausschließlich mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Diesem Prinzip zu folgen sei einvernehmlich. Zudem gebe es bereits im Bereich des B-Plans Nr. 3 - 1. Änderung „Im Märsch“ planungsrechtlich die Möglichkeit einer solchen zweigeschossigen Bauweise.

Die vorliegende Planung solle sich deshalb besser an die Ortsrandbebauung anpassen, in dem auch hier nur eine eingeschossige Bauweise festgesetzt werde. Daneben müsse durch eine geänderte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche der nötige Abstand zu den vorhandenen Gebäuden gesichert werden. Da auch keine Festsetzungen für die Dachform und Dachneigung vorhanden seien, solle eine weitere Höhenbegrenzung für die zwei in unmittelbarer Nähe gelegenen Baufelder von 7,00 m festgesetzt werden (bezogen auf die südliche Hangseite der Gebäude).

Bernd **Bohnenberg** führt fort, die Verwaltung schlage aus den vorgenannten Gründen vor, die Stellungnahme zurückzuweisen; Negativauswirkungen auf das Wohngrundstück der Privatperson seien nicht zu erwarten, die Annahme einer Wertminderung rein spekulativ. Falls zudem mit der Stellungnahme ein Recht auf „freie Aussicht“ gemeint sei, müsse angemerkt werden, dass ein solches nicht existiere.

Auch der Stellungnehmende habe mit einem Mindestabstand von drei Metern zum Nachbargrundstück gebaut, sodass diesem planungsrechtlich gleiches zugestanden werden müsse.

Ein Aufeinandertreffen von möglicher (maximaler) zweigeschossiger und (vorhandener oder geplanter) eingeschossiger Bauweise sei etwas völlig Normales, im Stadtgebiet Brakel oft Vorzufindendes und planungsrechtlich nicht zu Beanstandendes. In diesem vergleichsweise kleinen Plangebiet seien gleichmäßige Festsetzungen der Grundstücksausnutzbarkeit zudem städtebaulich und gestalterisch sinnvoll. Dabei sei Folgendes herauszustellen: Städtebauliche Negativauswirkungen auf das Wohngrundstück der Privatperson und eine durch die betreffenden beiden südlichen Baufelder nach Norden erzeugte (spätere, zusätzliche) zu massive (hohe) Ortsrandbebauung, verglichen mit der dort vorherrschenden (unauffälligen) Eingeschossigkeit, wären nur dann zu befürchten, wenn man die Ausführung einer voll zweigeschossigen Bebauung (eine Zwischenlösung ist bauplanungsrechtlich nicht möglich) mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss nicht durch die entsprechende Höhenbegrenzung abschwächen würde. Die im Planentwurf festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf die dort enthaltenen Höhenpunkte betrage im WA bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage 8,50 m. Daher veranlassen die möglichen (späteren) zu erwartenden Höhenunterschiede zwischen vorhandenen und ermöglichten Baukörpern keine weitergehenden Festsetzungen. Gehe man von einer schematischen Gesamthöhe eines eingeschossigen Wohngebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss von ungefähr 7 bis 8 m aus, so führe die hier festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 8,50 m unter Zugrundelegung der zulässigen (maximalen) Zweigeschossigkeit mit entsprechender Grundflächen- und Geschossflächenzahl keinesfalls zu städtebaulich unverträglichen oder gar unzumutbaren Höhenunterschieden zwischen vorhandener Bebauung und zu erwartender Neubebauung; dass der Stellungnehmende sein eigenes Wohngebäude nur in flacher Bungalow-Bauweise errichtet habe, darf keine Einschränkung für eine künftige Nachbarbebauung bedeuten. Die festgesetzte (maximale) Zweigeschossigkeit mit entsprechender Höhenbegrenzung solle einerseits sicherstellen, dass ein etwas weiter ausgebautes Dachgeschoss mit mehr als 75 % der darunterliegenden Bruttofläche, das dann bereits als Vollgeschoss zähle, nicht zur Unzulässigkeit eines so gearteten Bauwunsches führe. Andererseits sei durch die hinzutretende Höhenbegrenzung der Maximalfall einer voll zweigeschossigen Bebauung mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss ausgeschlossen. Nur dieser Maximalfall sei hier in den Blick zu nehmen, alle weiteren Konstellationen, ob ein- oder zweigeschossig, seien bei der vorhandenen Planumgebung mit ihrer eher uneinheitlichen Ortsrandbebauung aufgrund der Höhenbegrenzung im Planentwurf unproblematisch und nicht weiter zu regeln.

Die Stadt Brakel sei in den letzten Jahren dazu übergegangen, hinsichtlich der Festsetzungen in Bebauungsplänen der Funktion „Wohnen“ eine geänderte städtebauliche Zielrichtung zu verfolgen, indem man dem Bauherrn (möglichst) ein Maximum an Spielraum biete, aber gleichzeitig eine notwendige geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleiste. Eine geänderte, flexiblere und modernere Architektur und

Grundstücksausnutzbarkeit und damit eine nach heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen vernünftige Bebaubarkeit sollen ermöglicht werden. Daher entfielen auch gestalterische Festsetzungen (Dachform, Dachneigung u. dergl.). Zudem werde durch die gewählte Nutzungsart eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Die Planumgebung stelle sich auch im Hinblick auf die dortige Ortsrandbebauung eher uneinheitlich dar und biete keinen Anlass, dieses Grundprinzip zu verlassen und weitergehende planungsrechtliche Einschränkungen vorzunehmen. Dies sei unabhängig von den späteren Grundstücksgrößen, die der Bebauungsplan nicht festsetze; dieser schlage lediglich eine mögliche liegenschaftliche Aufteilung des Plangebiets vor. Innerhalb der sog. überbaubaren Grundstücksflächen könne die Lage des Baukörpers frei gewählt werden. Von „großen zweigeschossigen Gebäuden“ oder der Festsetzung einer „massiven Bauweise“ könne also nicht die Rede sein, zumal der Bebauungsplan - regelmäßig - ein Angebot darstelle, das nicht unbedingt maximal und aufgrund des Verbleibs in Privateigentum (kein Verkauf durch die Stadt Brakel) in den nächsten Jahren umgesetzt werde. Insgesamt würde auch eine einheitliche Ortsrandbebauung, sofern vorhanden, an einer hier städtebaulich gebotenen maximalen Zweigeschossigkeit in Verbindung mit der entsprechenden Höhenbegrenzung, stets als Angebotsplanung, nichts ändern. Die ebenfalls maximal zweigeschossige Bauweise/ Bebaubarkeit im Bereich „Im Märsch“ ändere hieran nichts.

Es bleibe daher bei allen ins Auge gefassten Festsetzungen, ohne dass für die zwei südlich im Plangebiet liegenden Wohnbaufelder eine Eingeschossigkeit festgesetzt und weitere planungsrechtliche Einschränkungen vorgenommen werden müssen.

Beschluss:

Der Bauausschuss weist die Stellungnahme der Privatperson zu befürchteten Auswirkungen auf deren Wohngrundstück, insbesondere durch die beiden südlichen Baufelder (entsprechend der vorgeschlagenen liegenschaftlichen Plangebietaufteilung) mit ihren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, aus vorgenannten Gründen **einstimmig** zurück.

LWL-Archäologie

Bernd **Bohnenberg** erklärt, die LWL-Archäologie stelle vorsorglich fest, dass das Plangebiet in einer besonderen siedlungstopografischen Gunstlage in der Urgeschichte bevorzugt besiedelt worden sein könnte. Sollte es während der späteren Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, würden diese nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) eine wissenschaftliche Untersuchung erfordern, um die Denkmalsubstanz festzustellen, zu dokumentieren und ggf. zu bergen; dies würde unweigerlich zu aufschiebenden Wirkungen mit erheblichen Konsequenzen, bspw. zusätzlichen Kosten, für ein Bauvorhaben führen. Auch ginge die weitere Untersuchung zu Lasten des Vorhabenträgers.

Um dies zu verhindern, sei das Plangebiet im Vorfeld von Baumaßnahmen durch gezielte Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen, was durch Mitarbeiter/-innen der LWL-Archäologie durchgeführt werden könne, sofern der Vorhabenträger einen Bagger samt Fahrer zur Verfügung stelle (nur wochentags, nur bestimmter Bagger). Durch diese Vorgehensweise ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit für ein avisiertes Bauvorhaben herstellen. Auf Grundlage einer solchen Sachstandsermittlung könne eine abschließende Beurteilung anstehender (späterer) Bauvorhaben hinsichtlich entgegenstehender Belange des Bodendenkmalschutzes erfolgen.

Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz sei diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen. Der Vorhabenträger werde daher gebeten, sich frühzeitig mit der LWL-Archäologie in Verbindung zu setzen.

Die Verwaltung schlage daher vor, dieser Stellungnahme zu folgen. Hierzu werde die vorsorgliche Vorgehensweise wie seitens der LWL-Archäologie vorgeschlagen in die Planung integriert, indem den textlichen Festsetzungen nachgelagert zusätzlich ein entsprechender ausführlicher Hinweis aufgenommen werde, der diese - dem (jeweiligen) Baugeschehen vorgelagerte - Herangehensweise absichere (vorzeitige Überprüfung eines Plangebietsabschnitts auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern mittels gezielter Baggerschnitte). Die Hinweise sollen wie folgt lauten: Das Plangebiet - in einer besonderen siedlungstopografischen Gunstlage - könne in der Urgeschichte bevorzugt besiedelt worden sein.

Mindestens der jeweils betroffene Plangebietsabschnitt sei daher im Vorfeld einer Baumaßnahme durch gezielte Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) zu überprüfen, was durch Mitarbeiter/-innen der LWL-Archäologie durchgeführt werden könne, sofern der Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 / 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld.de) einen entsprechenden, speziellen Bagger samt Fahrer zur Verfügung stelle. Durch diese Vorgehensweise lasse sich frühzeitig Planungssicherheit für ein avisiertes Bauvorhaben herstellen. Auf Grundlage einer solchen Sachstandsermittlung könne zudem eine abschließende Beurteilung weiterer (späterer) Bauvorhaben hinsichtlich entgegenstehender Belange des Bodendenkmalschutzes erfolgen.

Unabhängig davon sei beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen. Der Vorhabenträger werde daher gebeten, sich frühzeitig mit der LWL-Archäologie (Kontakt wie oben) in Verbindung zu setzen. Die Stadt Brakel werde Sorge dafür tragen, dass diese Hinweise frühzeitig vor dem (jeweiligen) Baugeschehen dem Vorhabenträger/Bauherrn bekanntgegeben werden. Eine konzeptionelle Änderung des Bebauungsplanentwurfs ergebe sich hieraus nicht.

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt der Stellungnahme der LWL-Archäologie zur vorzeitigen Überprüfung des Plangebiets bzw. der jeweiligen

Plangebietsabschnitte im Rahmen des späteren Baugeschehens auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern mittels gezielter Baggerschnitte aus vorgenannten Gründen **einstimmig**.

Kreis Höxter

Bernd **Bohnenberg** erklärt, dessen Stellungnahme beinhalte rein vorsorgliche Feststellungen und vorbeugende Hinweise zu den Punkten Wasserwirtschaft, Gewässerschutz und Immissionsschutz.

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Kreises Höxter zu den genannten Punkten **einstimmig** zur Kenntnis.

Telekom

Hier werde darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien befinden. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung sei darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich sei. Hierzu seien bei der späteren Bauausführung die entsprechenden Informationen zur Lage der Telekommunikationslinien einzuholen.

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; die Rücksichtnahme auf die bzw. Einbeziehung der Versorgungsanlagen spiele erst im späteren Baugeschehen, nicht aber bei der Planung, eine Rolle. Eine rechtzeitige Abstimmung hierzu werde routinemäßig erfolgen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Telekom zu Telekommunikationslinien im Planbereich und der darauf bezogenen Rücksichtnahme aus vorgenannten Gründen zur Kenntnis.

Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss schlägt dem Rat **einstimmig** vor, den Bebauungsplan Nr. 2 - 3. Änderung „Stienekenbohm“ im Stadtbezirk Brakel-Hembsen gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung zu beschließen.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich unmittelbar südlich der Landwehrstraße und westlich eines Wohngebäudes, welches unmittelbar an das Feuerwehrhaus angrenzt, östlich des Sportplatzes und nördlich der Kita.

Er ist Teil der Gemarkung Hembsen und umfasst in der Flur 8 die Flurstücke 202, 328 und 327.

1.3. Bebauungsplan Nr. 9 - 1. Änderung "Brunnenallee" in der Kernstadt Brakel

0993/202
0-2025

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Veröffentlichung incl. Behördenbeteiligung
b. Satzungsbeschluss(vorschlag)

Berichtersteller/-in: FB 3, Bernd Bohnenberg; Ines Koßmann

Bernd **Bohnenberg** erläutert detailliert den Sachverhalt. Der Bauausschuss habe in seiner Sitzung am 29.08.2024 beschlossen, den Bauleitplan (Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden) aufzustellen.

Die Veröffentlichung des Planentwurfs habe zusammen mit der herkömmlichen Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Veröffentlichung incl. Behördenbeteiligung

Bernd **Bohnenberg** teilt mit, es seien keine auszuwertenden Stellungnahmen abgegeben worden.

b. Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss schlägt dem Rat **einstimmig** vor, den Bebauungsplan Nr. 9 - 1. Änderung „Brunnenallee“ in der Kernstadt Brakel gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung zu beschließen.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Norden der Kernstadt Brakel im Bereich zwischen der Brunnenallee im Westen, der Bökendorfer Straße im Osten und dem Birkenweg im Süden.

Er ist Teil der **Gemarkung Brakel** und umfasst in der **Flur 9** die Flurstücke 175, 176, 125, 44, 174, 160, 163, 138, 182, 87, 88, 185, 186, 162, 164, 165, 166, 167, 168, 183, 100, 111, 107, 85, 116, 109, 105, 112, 117, 118, 119, 120, 128, 129, 184, 169, 115, 155, 156, 157, 158, 159, 170, 145, 173, 114, 133, 180, 181, 172, 92, 103, 152, 104, 68, 83, 63, 144, 122, 123, 94, 97, 96, 177, 178, 54, 56, 76, 179, 134, 135, 90, 75, 67, 58, 64, 16, 17, 18, 19, 20, 78, 21, 69, 62, 49, 50, 57, 22, 23, 24, 25, 51, 52, 26, 45, 42, 41, 43, 60, 35, 37, 36, 34, 33, 31, 30, 29, 28, und 27 sowie in der **Flur 11** die Flurstücke 924 tlw., 1165, 575, 1249 tlw., 1248 und 1247.

**1.4. 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brakel mit Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3 "Feriendorf Beller" und Nr. 4 "Feriendorf Schwalbenberg" im Stadtbezirk Brakel-Beller
Beratung von Äußerungen aus der (frühzeitigen) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Scoping)**

0994/202
0-2025

Berichtersteller: FB 3, Bernd Bohnenberg

Auch hier gibt Bernd **Bohnenberg** einen Überblick entsprechend der Sitzungsvorlage. Der Bauausschuss habe in seiner Sitzung am 19.10.2023 die Aufstellung (Flächennutzungsplanänderung) bzw. Aufhebung (Bebauungspläne aufgrund Funktionslosigkeit) der entsprechenden Bauleitplanung beschlossen.

Die (frühzeitige) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (sog. Scoping) habe im zurückliegenden Oktober/ November stattgefunden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sei dabei ohne Äußerung geblieben. Die Veröffentlichung (früher: Offenlegung) werde folgen.

Beratung von Äußerungen aus der (frühzeitigen) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Scoping)

Es seien folgende auszuwertende Äußerungen eingegangen (**Anschreiben** anbei):

[zunächst zur 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brakel (incl. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Feriendorf Beller“ und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Feriendorf Schwalbenberg“ im Stadtbezirk Brakel-Beller)]

Vor Eintritt in die Beschlussfassung merkt Ratsherr **Steinhage** an, es sei wichtig, den Planern hier auch auf die „Finger zu schauen“.

Zur weiteren Anmerkung des Ratsherrn **Simon** bezieht sich Bernd **Bohnenberg** auf die funktionslosen Bebauungspläne. Bürgermeister **Temme** fügt hinzu, dass bereits vor 2 Jahren über die entsprechenden Bürgeranträge beraten wurde.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

Dieser rege aus forstbehördlicher Sicht für den Teilbereich B an, alternativ die tatsächlichen Waldflächen (mit Bäumen bestandene Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wald) planerisch als „Flächen für Wald“ darzustellen.

Die Verwaltung schlage vor, diese Äußerung zur Kenntnis zu nehmen; nach Rücksprache mit dem Kreis Höxter, Abt. Planen, wäre eine tatsächliche Umwandlung von Waldflächen - unabhängig von der planerischen Darstellung - ohnehin stets an eine forstbehördliche Genehmigung

gebunden, sodass die Interessen des Landesbetriebs an der Erhaltung der Waldflächen gewahrt bleiben. Im Sinne einer gebotenen planerischen Zurückhaltung und Vereinfachung von Darstellungen im Flächennutzungsplan bleibe es bei der avisierten Ausweisung als Entwicklungsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft), die der tatsächlichen Nutzung, auch der als Wald, nicht widerspreche und allen Möglichkeiten einer natürlichen Entwicklung (Sukzession) Raum biete. Dieser Teilbereich weise zudem eine hohe Eignung als Naturschutzgebiet auf und werde durch die NRW-Stiftung als Eigentümerin aufgrund seines hohen ökologischen Wertes und der vorhandenen Artenvielfalt mit Rote Liste-Arten auch weiterhin naturschutzfachlich betreut werden. Auch deshalb sei die bisherige Darstellung als Entwicklungsfläche zu begrüßen und dürfe nachfolgende Naturschutzmaßnahmen erleichtern. Diese Argumentation sei sowohl vom Kreis Höxter als auch vom Büro UIH, Höxter, als Ersteller des Umweltberichts bestätigt worden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Äußerung des **Landesbetriebs Wald und Holz Nordrhein-Westfalen** zur planerischen Darstellung der tatsächlichen Waldflächen des Teilbereichs B aus forstbehördlicher Sicht als „Flächen für Wald“ aus vorgenannten Gründen **einstimmig** zur Kenntnis.

Kreis Höxter

Es werde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Trassenvorschlag des künftigen „Rhein-Main-Link“ befinde.

Die Verwaltung schlage vor, diese Äußerung zur Kenntnis zu nehmen; beiderseitige Auswirkungen auf die Planung seien hierzu nicht erkennbar, da es sich bei der Bauleitplanung um eine Rückführung von Bauflächen handele.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Äußerung des **Kreises Höxter**, das Plangebiet befinde sich im Trassenvorschlag des künftigen „Rhein-Main-Link“, aus vorgenannten Gründen **einstimmig** zur Kenntnis.

[abschließend (ausschließlich) zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Feriendorf Beller“ und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Feriendorf Schwalbenberg“ im Stadtbezirk Brakel-Beller]

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Die Bebauungspläne setzten bislang die entsprechenden baulichen Nutzungen fest (Wochenendhausgebiet, allgemeines Wohngebiet). Durch die geplante Aufhebung der Bebauungspläne werde die hierdurch ermöglichte Versiegelung jedoch zurückgenommen, d.h. es finde eine deutliche Aufwertung von Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen Planungsrecht statt. Zudem habe eine Aufwertung von Natur und Landschaft

auch gegenüber dem ursprünglichen Ausgangszustand stattgefunden, indem durch Nichtnutzung ein Gehölzaufwuchs entstanden sei, der dauerhaft gesichert werde. Es sei daher zu prüfen, ob die mit der betreffenden Aufhebungs-Planung verbundene Aufwertung des Naturhaushalts in Form von Ökopunkten für den Ausgleich anderer Eingriffe zur Verfügung gestellt werden könne.

Die Verwaltung schlage vor, diese Äußerung zur Kenntnis zu nehmen; das Angesprochene sei - unter Mitwirkung des Kreises Höxter sowie des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen (Referentin Cara Steinke) - ausgiebig geprüft und diskutiert worden mit dem Ergebnis, dass Ökopunkten aus der Aufhebungs-Planung nicht generiert werden können (B-Pläne sind zu alt: Vor 1976 existierte im BNatSchG nicht einmal eine Eingriffsregelung, die einen allgemeinen Gebietsschutz anstrebe; Ökokonto in seiner jetzigen Form erst seit dem 01.01.1998 existent).

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Äußerung der **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**, die durch die Aufhebung der Bebauungspläne erwirkte Zurücknahme baulicher Nutzungen („planerische Entsiegelung“) führe zu einer deutlichen Aufwertung von Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen Planungsrecht, sodass eine Gutschrift von Öko(konto)punkten für den Ausgleich anderer Eingriffe geprüft werden müsse, aus vorgenannten Gründen **einstimmig** zur Kenntnis.

2. Bekanntgaben der Verwaltung

NRW schafft wirksame Steuerung für Windenergie

Berichterstatter: Bürgermeister

Bürgermeister Hermann **Temme** teilt mit, am 31.01.2025 habe der Bundestag das „Gesetz für mehr Steuerung und Akzeptanz beim Windenergieausbau“ beschlossen. Am 30.01.2025 habe der Landtag NRW das „Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes NRW“ auf den Weg gebracht. Der Gesetzgeber trete dadurch den aktuell vorliegenden über 1.500 Anträgen für Windenergieanlagen (WEA) außerhalb der vorgesehen Windenergiebereiche (in NRW) entgegen. Ziel sei es, diese nunmehr planungsrechtlich ins Leere laufen zu lassen, um einen ungesteuerten Ausbau der Windkraft verhindern zu können. Dieses greife allerdings nicht, sobald die Regionalplanung (wie bei einem Großteil der westlich der Brakeler Kernstadt gelegenen Anträgen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz) eine Kulisse im Entwurf vorsehe.

Genehmigungsbescheid gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Berichterstatter: Bernd Bohnenberg

Bernd **Bohnenberg** gibt bekannt, dass die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Windenergieanlage (WEA 1) auf dem Grundstück in 33034 Brakel-Beller (Gemarkung Beller, Flur 3, Flurstück 18) erteilt worden sei.

Damit ist die Tagesordnung erledigt. Weitere Wortmeldungen ergeben sich nicht. Mit einem Dank an die Teilnehmer schließt Bürgermeister Temme die Sitzung.

gezeichnet

Ulrike Hoglebe-Oehlschläger
(Ausschussvorsitzende)

Ulrike Nolte
(Schriftführerin)