

Beschlussvorlage

Nr. 1114/2020-2025



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Rat	22.05.2025	Entscheidung

öffentlich

Berichterstatter: FB3 / IB IWUD Herr Otte-Witte

Bebauungsplan Nr. 3a - 3. Änderung "Bohlenweg" in der Kernstadt Brakel; Planvorstellung und Veröffentlichungsbeschluss

Sachverhalt:

Das nach Auslaufen des Neubaugebiets an der „Brunnenallee“ zu entwickelnde **größere** Neubaugebiet in der Kernstadt Brakel soll seit dessen Aufstellungsbeschluss (Bauausschuss 10.03.2021) und diversen Behandlungen im Bauausschuss (Planvorstellung, **Sachstände**) nun bauleitplanerisch ins Verfahren gehen.

Nach aktualisierten **einschlägigen** Untersuchungen hinsichtlich der **Niederschlagsentwässerung** des künftigen Baugebiets konnte unter Einbeziehung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis **Höxter** der strikte Grundsatz, kein weiteres **Oberflächenwasser** in den dortigen Siechenbach einzuleiten, relativiert werden, sodass zumindest die auf den **natürlichen** Abfluss gedrosselte Regenmenge dort eingeleitet werden darf. Dies wird technisch **über ein Regenrückhaltebecken** erreicht. Die hierauf beruhende **Regenentwässerung** ist vom Ingenieurbüro Turk, Brakel-Siddessen, in die **Erschließungsplanung** einbezogen worden. Ergebnis ist, dass die zu **erschließenden Bauflächen** keine Versickerungsmulden mehr beinhalten müssen.

Der daraus resultierende **städtebauliche** Entwurf bzw. Rechtsplan (B-Planentwurf) solle nun nach erfolgter verwaltungsinterner Abstimmung mit dem Kreis **Höxter** als Auftragnehmer für das (weitere) **förmliche** Verfahren vorgesehen werden.

Seit dem Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Bauausschusses am 10.03.2021 und sowie weiteren Planvorstellungen und Sachstandsberichten soll nun bauleitplanerisch in den **öffentlichen** Teil des Verfahrens eingestiegen werden. Die **abschließenden** Verfahrensschritte zur Herstellung des Bauplanungsrechtes (**Veröffentlichung** und Feststellungsbeschluss) wurden durch die Verwaltung bis zum 10.07.2025 eingeplant. Daran **anschließend** könnte die **Ausführungsplanung** und Ausschreibung der **vorläufigen Erschließungsanlagen** in den Sommermonaten erfolgen und einen Baustart der Erschließungsanlage im Herbst dieses Jahres **ermöglichen**. Ein Verkauf der Grundstücke wäre bei dieser Vorgehensweise ab Sommer 2026 möglich.

Entsprechend wurde die Planung im Bauausschuss durch die Fachbereichsleiterin vorgetragen. Diese wurden durch die Ausschussmitglieder umfassend, jedoch ergebnislos diskutiert. Daher wurde durch den Bauausschuss einstimmig beschlossen, die Beratung und Beschlussfassung zur Entwurfsplanung für das Neubaugebiet Bohlenweg (Bebauungsplan Nr. 3a - 3. Änderung „Bohlenweg“ in der Kernstadt Brakel) sowie den Verfahrensschritt „Veröffentlichung“ an den Rat der Stadt Brakel zu verweisen.

Zu folgenden Punkten wurde durch die Ausschussmitglieder noch Beratungsbedarf gesehen:

1. perspektivischer Verkaufspreis der Grundstücke

Der Grundstückskaufpreis (unerschlossen) wird sich zwischen 62,00€/m² - 67,00€/m² bewegen. Der Erschließungsbeitrag wird nach den tatsächlich angefallenen Kosten berechnet, die sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffern lassen, da sie perspektivisch frühestens in 10 Jahren anfallen werden. Bei den Kosten für den Bau des Regenrückhaltebeckens handelt es sich um einen nicht umlagefähigen Aufwand, der nicht in den Erschließungsbeitrag einfließt.

2. Mehrbelastung des Siechenbaches durch die Regenentwässerung des neuen Wohngebietes

Die Regenentwässerung des zukünftigen Neubaugebietes Bohlenweg bewirkt keine Erhöhung der Abflusswerte des Siechenbaches. Nähere Erläuterungen dazu erfolgen im Vortrag während der Sitzung. Die Kosten des Regenrückhaltebeckens wurden, entsprechend des heutigen Planungsstandes (Vorplanung), auf 155.000€ Baukosten geschätzt.

3. Aufweitung des Siechenbaches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Hochwasserschutzmaßnahme der Kernstadt

Die Aufweitung des Siechenbaches ist kein Bestandteil der Regenentwässerung des Neubaugebietes Bohlenweg. Er ist ein Einzelteilbaustein eines Maßnahmenkataloges, welcher eine Verbesserung des Hochwasserschutzes der inneren Kernstadt bewirken kann. Die Aufweitung dient zur Reduzierung der Fließgeschwindigkeit und Schaffung von Retentionsraum des Volumeneintrages durch die Außenbereichsflächen westlich der Bundesstraße B252. Auch hier erfolgen nähere Erläuterungen während der Sitzung. Die Kosten der Verbreiterung wurden, entsprechend des heutigen Planungsstandes (Vorplanung), auf 55.000€ Baukosten geschätzt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat stimmt der Entwurfsplanung für das Neubaugebiet Bohlenweg (Bebauungsplan Nr. 3a - 3. Änderung „Bohlenweg“ in der Kernstadt Brakel) zu und beschließt, mit diesem Planentwurf den Verfahrensschritt „Veröffentlichung“ durchzuführen.

Anlagen:

Anlage 1 - Zeichnerische Darstellung zum Planentwurf
Bebauungsplan Nr. 3a - 3. Änderung

Anlage 2 – Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung
des Bauausschusses am 15.05.2025 - Öffentliche Sitzung
Top 2.11. - Bebauungsplan Nr. 3a - 3. Änderung
"Bohlenweg" in der Kernstadt Brakel; Planvorstellung und
Veröffentlichungsbeschluss

Brakel, 20.05.2025/Abt .FB 3/Koßmann
Der Bürgermeister
in Vertretung

Alexander Kleinschmidt