

Stadt Brakel
Kreis Höxter

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 40
mit teilweiser Änderung der Bebauungspläne Nr.32 und Nr. 33

„Brakel West - Riesel II“

**Begründung mit
textlichen Festsetzungen, Hinweisen
und Umweltbericht**

Stand Oktober 2025

Behördenbeteiligung

Veröffentlichungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Seite
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisungen	6
5. Konzept und Planung	7
5.1 Städtebauliche Konzeption	7
5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.4 Festlegungen zum Einzelhandel	7
5.5 Denkmalschutz	9
5.6 Verkehrserschließung	9
5.7 Versorgung	10
5.8 Abwasserentsorgung	10
5.9 Vorbeugender Brandschutz	10
6. Durchführung	10
Teil B	12
Textliche Festsetzungen	10
Hinweise	12
Auszug aus dem Bebauungsplan	14

Umweltbericht

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1992 bis 1996 für einen Bereich im Südwesten der Kernstadt, westlich der B 252 und nördlich der Bahn, den Bebauungsplan Nr. 32 „Industriegebiet“ aufgestellt.

Innerhalb dieses Bereichs sind in den letzten Jahren alle Grundstücke bebaut oder verändert worden. Aufgrund der weiteren Nachfrage nach Gewerbeflächen im Bereich der Kernstadt hat die Stadt Brakel das vorhandene Gewerbegebiet nach Westen erweitert. Hierzu wurde in den Jahren 1998 bis 2001 der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Brakel West-Riesel“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 20.12.2001 rechtskräftig.

2005 wurde dieser Bebauungsplan in einer 1. Änderung überarbeitet und der Gleisanschluss herausgenommen und die Erschließungsstraße verlegt. 2009 wurde zur Realisierung einer Diskothek eine 2. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt.

2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 32 für einen Teilbereich unmittelbar entlang der B 252 geändert, um die Ansiedlung einer Modelleisenbahn zu ermöglichen.

Als besondere Art der baulichen Nutzung setzen diese Bebauungspläne Nr. 32 und 33 Industriegebiete, die teilweise nutzungsbeschränkt sind, fest. Aber auch Ausgleichsflächen werden festgesetzt, die allerdings in der Form bisher nicht umgesetzt wurden. Hier befinden sich ein Regen- bzw. Hochwasserrückhaltebecken.

Um mittelfristig weitere Gewerbeflächen seitens der Stadt anbieten zu können, soll das Gewerbegebiet über den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 hinaus nach Norden hin erweitert werden. Außerdem sollen die bestehenden Regen- bzw. Hochwasserrückhaltebecken planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Fachbeitrag zur Wirtschaftsflächenentwicklung im Kreis Höxter zur Aufstellung des Regionalplans OWL, erstellt von der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, ist die Fläche ebenfalls als zusätzlicher Bedarf für gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Im gültigen Regionalplan OWL ist für diesen Bereich ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Die Kernstadt ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Dabei kommt dem Siedlungsschwerpunkt bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen eine besondere Rolle zu.

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

Wegen der Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen, zur Deckung des Bedarfs und einer wirtschaftlichen Gewerbeflächenentwicklung in der Kernstadt, soll deshalb das Gewerbegebiet Brakel West - Riesel in nördlicher Richtung erweitert werden. Es ist dann möglich, weitere Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Um die Erweiterung des Gewerbegebiets realisieren zu können, müssen seitens der Stadt Brakel die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden. Zur Gewährleistung

der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich hat sich die Stadt Brakel dazu entschieden, für die Ausweisung des Baugebiets die 49. Änderung des Flächennutzungsplans und parallel dazu den Bebauungsplan Nr. 40 „Brakel West - Riesel II“ aufzustellen.

Die im Bebauungsplan (Teil A) vorgesehenen Flächen für ein Industriegebiet (GI), Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Fläche für die Landwirtschaft bzw. in einem untergeordneten Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Rat der Stadt Brakel beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 49. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 (Teil A) statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine gewerbliche Baufläche, Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 40 aufgestellt.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilen. Der Teil A umfasst im Wesentlichen die Industriegebiete, die Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken, Schmutzwasserpumpwerk und Hochwasserrückhaltebecken) und Ausgleichsflächen. Der Teilbereich B beinhaltet Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Teilrevieren der Feldlerche.

Das Plangebiet (Teil A) liegt im Südwesten der Kernstadt, westlich der Ostwestfalenstraße (B 252) und dort in der nördlichen Verlängerung des planungsrechtlich abgesicherten Industriegebiets. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Freiflächen (Ackerland), ein Siekbereich (feuchtes Niederungsgebiet) mit Teichflächen, der gehölzbestanden ist, ein ebenfalls gehölzbestandenes Hochwasserrückhaltebecken, ein Regenrückhaltebecken mit Schmutzwasserpumpwerk und Wegeflächen. Des Weiteren verläuft noch der Siechenbach innerhalb des Plangebiets in West-Ost-Richtung.

Westlich und nördlich des Plangebiets (Teil A) liegen weitere Ackerflächen. Dort befindet sich noch ein Schweinestall, der bei der Gewerbegebietserweiterung abgerissen werden soll. Östlich verläuft die Ostwestfalenstraße bzw. der Auffahrtsarm des Gewerbegebiets. Jenseits der B 252 befinden sich ein Kirchengelände, Wohn- und Gewerbegebiete. Südlich des Geltungsbereichs schließen weitere Freiflächen an, welche durch den Bebauungsplan Nr. 33 planungsrechtlich abgedeckt sind. Hier setzt der Bebauungsplan Industriegebiete, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanz- und Bindungsgebote fest. Die Erschließungsmaßnahmen hierfür sind bereits durchgeführt worden. Daran schließen sich die Gewerbebetriebe im Bereich der Straße Rieseler Feld an.

Insgesamt sind das Plangebiet (Teil A) und die nähere Umgebung geprägt von Freiflächen, die teilweise gehölzbestanden sind, und der gewerblichen Nutzung.

Das Plangebiet (Teil B) liegt ca. 200m westlich des Teils A. Innerhalb des Teils B befinden sich Ackerflächen.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

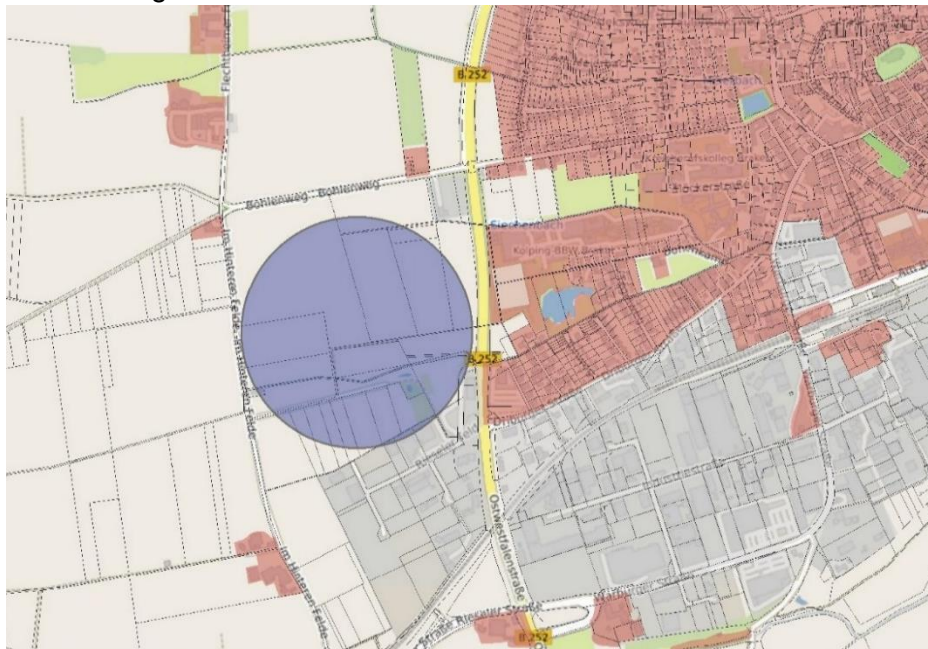
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die oben beschriebenen Bereiche möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden können, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 14.03.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40 „Brakel West - Riesel II“ in der Kernstadt aufzustellen. Da Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 32 und Nr. 33 ebenfalls mit im Teil A geändert werden müssen (für den westlichen Teil Festsetzung eines Hochwasserrückhaltebeckens, eines Regenrückhaltebeckens und von Straßenverkehrsflächen) lautet der vollständige Titel Bebauungsplan Nr. 40 „Brakel West - Riesel II“ mit teilweiser Änderung der Bebauungspläne Nr. 32 und Nr. 33.

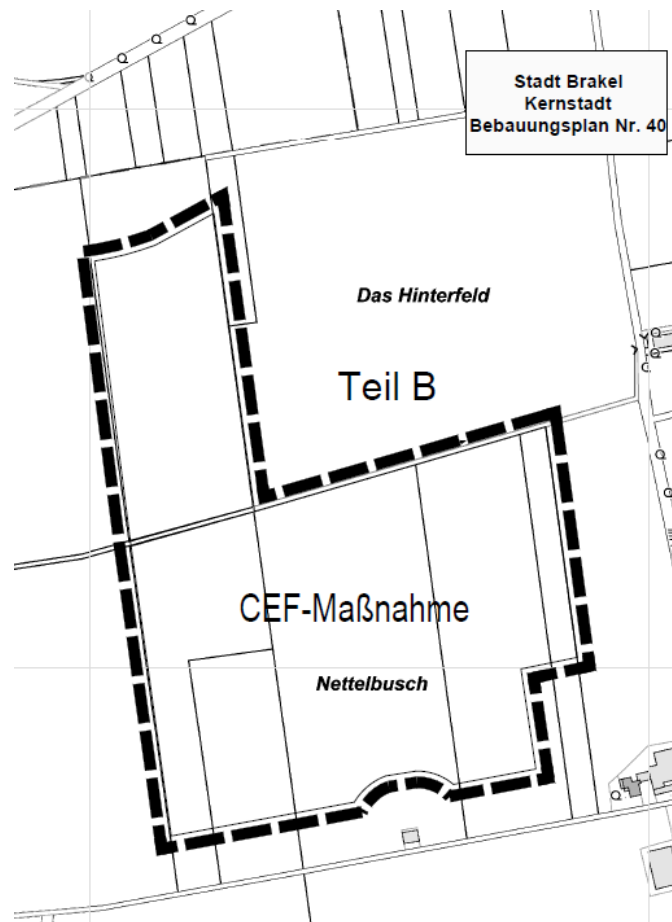
Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilbereichen (A und B). Die entsprechenden Flächen sind in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.

Der ca. 7,6 ha große Geltungsbereich (**Teil A**) des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Riesel, Flur 1 mit den Flurstücken: 416 tlw., 376 tlw., 86 tlw., 89 tlw., 417, 90, 91, 197, 196 tlw., 137, 136, 135, 134, 133, 132, 138 und 332.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (**Teil A**) ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





4. VERHÄLTNISS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan (Teil A) vorgesehenen Flächen für ein Industriegebiet (GI), für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken, Hochwasserrückhaltung), für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Fläche für die Landwirtschaft bzw. in einem untergeordneten Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 49. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine gewerbliche Baufläche, Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen.

Für den Teil B stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Das Plangebiet (Teile A und B) befindet sich weder im Wasserschutz- noch in einem Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt jedoch in einem Landschaftsschutzgebiet der Landschaftsschutzgebietsverordnung Nord. Mit Schreiben vom 14.01.2020 hat die Bezirksregierung Detmold als höhere Naturschutzbehörde eine Entlassung der Flächen (Teil A) aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

Seit dem 28.10.2021 wird durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie -BKG- eine landesweite Starkregenhinweiskarte für das Bundesland Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Aus der Karte geht hervor, dass Teile des Plangebiets von Starkregeneignissen betroffen sind. Die Hinweiskarte „Starkregengefahren für NRW“ steht im frei zugänglichen Geodatenportal des Kreises Höxter zur Verfügung.

In der weiteren Planung werden die Anforderungen zum Starkregen-Überflutungsschutz unter Beachtung der abwassertechnischen Regelwerke DIN EN 752 (Überflutungsschutz), DWA A 118 (Überstauhäufigkeit) und DIN 1986-100 (Grundstücksentwässerung) berücksichtigt.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann die Erweiterung des Gewerbegebiets können in der Kernstadt mittelfristig Gewerbeflächen angeboten und die Nachfrage nach solchen Flächen gedeckt werden. Außerdem werden ein vorhandenes Regen- bzw. Hochwasserrückhaltebecken überplant und somit planungsrechtlich abgesichert.

5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials

Mit der Änderung des BauGB 2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle“) ist eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung eingeführt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Des Weiteren soll durch die Ergänzung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Mit dem neuen Satz 4 soll erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungspflicht des Satzes 4 unterstützt insofern auch die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung.

Die Begründungsanforderungen dienen dem Zweck, die Entscheidung über die Flächenneuanspruchnahme im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Absatz 3 und im Hinblick auf die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB nachvollziehbar zu machen. Die Stadt Brakel soll sich mögliche Alternativen zu einer Flächenneuanspruchnahme bewusst machen und die Gründe einer Entscheidung gegen die Einbeziehung dieser in die Planung darlegen. Ein Nachweis eines unabweislichen Flächenbedarfs wird damit aber nicht verlangt.

Im vorliegenden Fall dient die Aufstellung des Bebauungsplans der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Vergleichbare Flächen- auch für eine langfristige zusätzliche Erweiterung- sind in der Kernstadt nicht vorhanden. Auch der Fachbeitrag zur Wirtschaftsflächenentwicklung im Kreis Höxter zum Regionalplan OWL, identifiziert diesen Bereich ebenfalls als zusätzlichen Bedarf für gewerbliche Nutzung in Brakel. Insgesamt scheiden Alternativen für dieses Planungsziel aus und begründen somit die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Ackerflächen.

5.3

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 wird in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 32 und Nr. 33 ein Industriegebiet (GI) i.S.d. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Industriegebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung eingeschränkt. Im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Brakel erfolgt ein Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe.

In dem als Industriegebiet festgesetzten Bereich ist als GRZ 0,8 und als Baumassenzahl (BMZ) 9,0 festgelegt. Auf die Festsetzung der max. Zahl der Vollgeschosse wird hier verzichtet, die Gebäude dürfen eine max. Höhe von 15 m nicht überschreiten.

5.4

Festlegungen zum Einzelhandel

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Brakel –Fortschreibung – ist vom Rat der Stadt Brakel am 05.02.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden und ist Bestandteil der Begründung. Es empfiehlt, dass im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung die Erhaltung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs in der Brakeler Innenstadt oberste Priorität besitzt.

Die Ansiedlungsregeln bzw. Grundsätze für die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Brakel ergeben, dass Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur noch im zentralen Versorgungsbereich sowie – je nach Lage und Verkaufsflächen-dimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Ortsteilen und Siedlungsbereichen zugelassen werden sollen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich möglich. Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig im zentralen Versorgungsbereich und vorrangig am dafür vorgesehenen Fachmarktstandort „Warburger Straße“ angesiedelt. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zu begrenzen.

Im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 in Brakel ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten - mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs – im Plangebiet auszuschließen sind.

Als Ausnahme gilt hierbei:

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist

Eine deutliche flächenmäßige Unterordnung im oben genannten Sinn liegt vor, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur Betriebsfläche nicht mehr als 20 % beträgt.

Die Regelungen zum „Handwerkerprivileg“ werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

5.5

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brakel als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.6

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Baugebiets (Teil A) erfolgt über eine Erweiterung der im Bebauungsplan Nr. 33 planungsrechtlich abgesicherten Straße nach Norden. Dort zweigt diese zunächst nach Osten und im weiteren Verlauf, zwischen dem Regenrückhaltebecken im Nordosten und dem Industriegebiet, nach Südosten durch das Hochwasserrückhaltebecken ab. Dort wird sie wieder auf den Auffahrtsarm der Erschließungsstraße zur Ostwestfalenstraße geführt. Des Weiteren wird im südwestlichen Teil des Plangebiets ein Fuß-/Radweg festgesetzt. Dieser ist als Ergänzung und Sicherung der vorhandenen Wegebeziehung vom Bereich der Tankstelle, am Amtmannsteich entlang, Richtung Westen zu verstehen. Im Bebauungsplan werden lediglich die Verkehrsflächen, ohne deren innere Aufteilung, festgesetzt. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt in einem später auszuarbeitenden Ausbauplan.

5.7**Versorgung**

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich (Teil A) an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Brakel wird gewährleistet.

5.8**Wasser im Plangebiet**

Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen.

Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet soll über noch zu errichtende Kanäle abgeführt und zunächst den Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Von dort wird es dann dem Siechenbach als Vorfluter zugeleitet.

Das häusliche Schmutzwasser dieses Gebietes soll ungeklärt und durch noch zu ergänzende Schmutzwasserkanäle teilweise mit Hilfe eines Schmutzwasserpumpwerks dem örtlichen Kanalsystem zugeleitet werden. Von dort wird es der Kläranlage in Brakel zugeführt.

Das vorhandene Hochwasserrückhaltebecken wird nun im Bebauungsplan als solches auch festgesetzt. Es ergeben sich hierdurch tatsächlich keine Änderungen.

Des Weiteren verläuft der Siechenbach innerhalb des Plangebiets in West-Ost-Richtung. Mit baulichen Anlagen ist ein Abstand von 5 m zum Gewässer einzuhalten. Im westlichen Teil ist jeweils ein 10 m breiter Streifen als Abstand zum Gewässer festgesetzt, um den Biotopverbund mit den vorhandenen Ausgleichflächen und der freien Landschaft entlang des Fließgewässers Siechenbach wirksam zu gewährleisten.

5.9**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. Die Feuerwehr wird daher bei allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

6.**DURCHFÜHRUNG**

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. § 180 BauGB.

Höxter, den 27.10.2025

Brakel, den

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT BRAKEL
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Industriegebiet (GI)** i.S. von § 9 BauNVO. Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 BauNVO i. V. m. § 9 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment s.u.),
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
- Tankstellen

ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

Abweichend davon können Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
 - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
 - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Höhe baulicher Anlagen. Als max. Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß von den im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkten im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von den im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkten im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Seite der baulichen Anlage (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Die max. Höhe baulicher Anlagen im GI beträgt 15 m. Die max. Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Fläche Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Schmutzwasser-Pumpwerk beträgt 4,75 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zulässig.

Versorgungsanlagen

3. Innerhalb der Fläche Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Schmutzwasser-Pumpwerk ist die Errichtung eines Schmutzwasser-Pumpwerks in einer Größe von max. 32 m² und einer Höhe von max. 4,75 m zulässig.

Minimierungsmaßnahmen

4. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

- a) Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze – sofern wassergefährdende Stoffe dort nicht gelagert werden – sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
- c) Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 2 vorhandenen Pflanzen sind zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

5. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sind die Böschungsbereiche mit einer blütenreichen Regio-Saatgut Mischung (Ursprungsgebiet 6 – Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) einzusäen. Die Flächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Gleiche gilt für die Straßenböschungsfächen innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken.

Artenschutz

6. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 sind als Sukzessionsflächen Gehölzstreifen zu entwickeln.
7. Im Geltungsbereich sind drei verrohrte Gewässerabschnitte vorgesehen (zwei am Siechenbach, eine im Dammfuß der Erschließungsstraße im Hochwasserrückhaltebecken). Diese sind amphibienfreundlich zu gestalten (s. hierzu auch Hinweise).
8. Zum Schutz des Kammmolches sind dauerhaft Sperr- und Leiteinrichtungen anzulegen (die Lage der Leiteinrichtungen ergibt sich aus Abb. 6 und 7 des Umweltberichts; s. hierzu auch Hinweise).
9. Auf dem Flurstück Gemarkung Riesel, Flur 1, Flurstück 196 sind angrenzend an den Amtmannsteich auf einer Fläche von 780 m² ein Totholzhaufen aus Totholz inkl. Stubben der gerodeten Böschungen und der Sohle des Hochwasserrückhaltebeckens anzulegen. Des Weiteren sind auf dem Flurstück Gemarkung Riesel, Flur 1, Flurstück 197 auf der südlichen Seite der Weiher und nördlich des Fußweges Gehölze zu schneiden und das Holz und Reisig vor Ort als Totholzhaufen auf zu schichten (die Lage der Totholzhaufen ergibt sich aus Abb. 8 des Umweltberichts). Die Maßnahmen müssen bis zum Einsetzen der Rückwanderung des Kammmolchs Mitte Juli angelegt werden.
10. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu verhindern, sind die Bauarbeiten zwischen dem 1. September und 28./29. Februar zu beginnen. Vor dem 01.03. begonnene Arbeiten können kontinuierlich weitergeführt werden, sofern diese nicht länger als eine Woche unterbrochen werden.
11. Auf der Fläche B Gemarkung Riesel, Flur 1, Flurstücke 6, 7, 8, 234, 239 und 243 sind zwei Blühstreifen in einer Größe von insgesamt 3.000 m² mit je 1.500 m² bis 2.000 m² anzulegen. Der Blühstreifen muss eine Breite von mindestens 10 m haben. Neben den Blühstreifen ist je ein Schwarzbrachstreifen mit einer Breite von 3 m anzulegen (s. hierzu auch Hinweise). Die Schaffung der Blühstreifen muss im Sinne einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme in dem Jahr in dem die Bauarbeit innerhalb der Brutzeit vom 1.3. bis 30.9 stattfinden, im Frühjahr funktionstüchtig umgesetzt sein.

Sortimente

12. Als nahversorgungsrelevante und gleichzeitig zentrenrelevante Sortimente zählen folgende Sortimente:
 - Backwaren / Konditoreiwaren
 - Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
 - Blumen
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
 - Drogeriewaren
 - pharmazeutische Artikel (nur freiverkäufliche Pharmazeutika)
 - Fleischwaren

- Zeitungen / Zeitschriften

13. Als zentrenrelevante, aber nicht nahversorgungsrelevante, Sortimente zählen folgende Sortimente:

- Angler- und Jagdartikel, Waffen ohne Schuhe und Bekleidung
- Bekleidung
- Bettwaren (u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner)
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektronik / Multimedia (u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
- Erotikartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Glaswaren / Porzellan / Keramik (ohne Pflanzgefäße), Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)
- Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meter-ware / Wolle
- Heim- und Kleintierfutter inkl. Hygieneartikel für Kleintiere
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Hobbyartikel (Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmateriale, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen)
- Kinderwagen
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
- medizinische und orthopädische Artikel (u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel)
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte ohne Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung und Sportschuhe
- Sportgroßgeräte (u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote)
- Uhren / Schmuck
- Wohndekorationsartikel (Kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen)
- Zoologische Artikel

14. Als nichtzentrenrelevante Sortimente zählen die Sortimente, die nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevant sind und die nicht unter Punkt 12 und 13 der textlichen Festsetzungen aufgelistet sind:

(hier nicht abschließende Aufzählung)

- Bauelemente / Baustoffe inkl. Holz
- baumarktspezifisches Sortiment (u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge)
- Campingartikel (u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- Elektrogroßgeräte
- Gartenartikel / -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
- Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze, Caravanzubehör (u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen) und Motorradzubehör

- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Möbel (inkl. Küchen, Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen)
- Pflanzen / Samen
- Reitsportartikel
- Teppiche (Einzelware)
- Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)

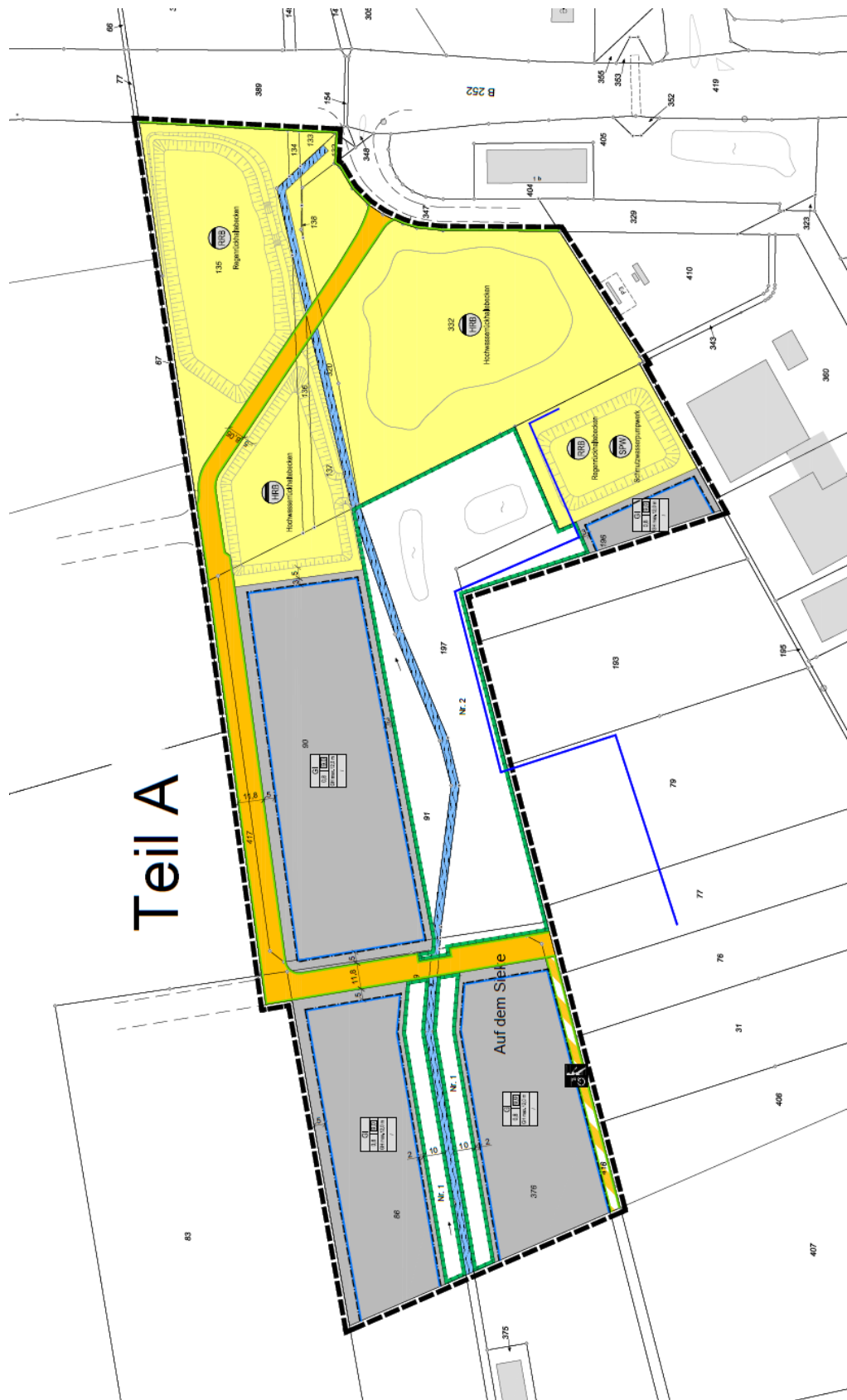
Hinweise:

1. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege u.a. soll bei Bedarf einem seitens der Stadt Brakel später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brakel als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen 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.
4. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung.
5. An die B 252 angrenzende Bauvorhaben sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedung, Bepflanzung zum Schutz der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.
6. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, so dass im Plangebiet Gerüche durch landwirtschaftliche Tierhaltung auftreten können.
7. Aufgrund der Topographie und der hohen Erodierbarkeit des Oberbodens sind Abschwemmungen von den nordwestlich angrenzenden Ackerflächen - trotz einer Bewirtschaftung i. R. der guten Fachlichen Praxis - bei Starkregenereignissen zwar nicht auszuschließen. Aufgrund der geringen Geländeneigung des Plangebiets sowie angrenzender Ackerflächen ist aber davon auszugehen, dass sich Erosionen in Grenzen halten werden. Dies wird bestätigt durch die aktuelle Starkregengefahrenhinweiskarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), die an der Westgrenze des Plangebiets keine Rinnsale, die auf Erosionen schließen lassen könnten, zeigt. Im Plangebiet müssen daher keine entsprechenden Vorkehrungen festgesetzt werden.

8. Die zu verrohrenden Gewässerabschnitte sind amphibienfreundlich zu gestalten. Bei der Ausführung sind die Ausführungen im Umweltbericht im Kapitel 4.8.1.1. VA 1 „Gestaltung der Gewässerdurchlässe“ zu berücksichtigen.
9. Bei der Anlage der Sperr- und Leiteinrichtungen zum Schutz des Kammmolches sind die Ausführungen im Umweltbericht im Kapitel 4.8.1.1. VA 2 „Anlage von Leiteinrichtungen“ zu berücksichtigen.
10. Im Zuge der Bauarbeiten in Bereichen mit potenzieller Kammmolchwanderung muss sichergestellt werden, dass keine wandernden Individuen in den Baubereich gelangen. Dies ist durch die Aufstellung von Amphibienschutzzäunen zu gewährleisten. Hierzu sind die Ausführungen im Umweltbericht im Kapitel 4.8.1.1. VA 3 „Aufstellung von Amphibienschutzzäunen“ zu berücksichtigen.
11. Die Entnahme der Gehölze im Baufeld der Straßenquerung muss schonend im Winter erfolgen, sodass in den Wurzelbereichen überwinternde Amphibien nicht geschädigt werden. Daher ist die Fällung per Hand zu empfehlen und Entnahme der Bäume aus dem Rückhaltebecken per Seilwinde. Das Befahren der Fläche ist zu unterlassen (vgl. hierzu Ausführungen im Umweltbericht im Kapitel 4.8.1.1. VA 4 „schonende Gehölzentnahme“).
12. Bei der Anlage der Blühstreifen sind die Ausführungen im Umweltbericht im Kapitel 4.8.2.2 CEF-Maßnahme 2 zu berücksichtigen.
13. Im Zuge der baurechtlichen Genehmigung sind die Ausführungen im Umweltbericht im Kapitel 5.1 „Vermeidung und Minderung“ zu berücksichtigen.
14. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -85 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Brakel ausgeglichen. Somit erfolgt der Ausgleich als sonstige geeignete Maßnahme zu Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4 2. Alternative BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan :

Teil A



Teil B

