

# Beschlussvorlage

Nr. 0109/2025-2030



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	22.01.2026	Entscheidung

**öffentlich**

Berichtersteller/-in: David Fröse, Exklusiv  
Wohnbau GmbH, Ines Koßmann

## **Planvorstellung eines Bauvorhabens (Sozialer Wohnungsbau) in der Bahnhofstraße in Brakel; Erteilung des Einvernehmens und Abweichung von der Stellplatzsatzung**

### **Sachverhalt:**

Der Hauptschwerpunkt der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen ist die regional bedarfsgerechte Neuschaffung und Modernisierung von bezahlbarem Mietwohnraum durch Mietpreis- und Belegungsbindungen. Dabei soll sich öffentlich-geförderter Wohnraum in seiner baulichen **Qualität, Ausstattung und Lage** nicht von freifinanziertem Wohnraum unterscheiden. Fortschrittliche Standards tragen zu einer technologieoffenen (Weiter-) Entwicklung des Wohnungsbaus- und -bestands in Nordrhein-Westfalen bei.

Die Exklusiv Wohnbau GmbH, Detmold, beabsichtigt auf den **Grundstücken** in der Gemarkung Brakel, Flur 17, **Flurstücke** 203, 204 und 205 (Bahnhofstr. 23) sozialen Wohnraum zu errichten. Entstehen soll ein **Baukörper** mit 18 Wohneinheiten für 1 bis 2 Personenhaushalten. **David Fröse**, Architekt der Exklusiv Wohnbau GmbH, wird in der Bauausschusssitzung das Bauvorhaben im Detail vorstellen.

Die Stadt Brakel muss im Rahmen der Beantragung von **Fördermitteln** für die Neuschaffung von Mietwohnraum durch die Exklusiv Wohnbau GmbH beim Kreis **Höxter** eine schriftliche **Bestätigung** vorlegen, dass für die Anzahl und die **Größe** der Wohnungen in Brakel ein Bedarf besteht. Der Bedarf ist nach **verwaltungsinterner Prüfung** gegeben.

Des Weiteren **müssten** auf dem **Grundstück** lt. aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Brakel insgesamt 18 **Stellplätze** sowie ein 1 Stellplatz für Menschen mit Behinderung errichtet werden. Dem, in der Anlage **beigefügten, Außenanlagenplan** sind nur 13 **Stellplätze** und 1 Stellplatz für Menschen mit Behinderung zu entnehmen. Gem. § 5 Abs. 1 der Stellplatzsatzung kann auf die Herstellung von weiteren **Stellplätzen** verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt Brakel einen Geldbetrag nach **Maßgabe** dieser Satzung zur Ablösung zahlen.

Das o.g. Grundstück liegt in der Gebietszone I (Historischer Stadtkern der Kernstadt). Der Geldbetrag je Stellplatz wurde in der Gebietszone I gem. § 5 Abs. 3 auf 4.600,00 € festgesetzt. Da **fünf Stellplätze abgelöst werden müssen**, ergibt sich ein Ertrag in Höhe von 23.000,00 €.

Über die Ablösung von 1 bis 5 Stellplätzen entscheidet gem. Abs. 8 der Bürgermeister. Ab 6 Stellplätzen obliegt die Entscheidung dem Bauausschuss.

Aufgrund der Größe des Vorhabens sowie der zukünftigen Entwicklung im Stadtgebiet schlägt die Verwaltung vor, dass sowohl bzgl. der städtischen Bedarfsbestätigung zum Antragsverfahren für die Fördermittel zur Neuschaffung von Mietwohnraum als auch über die Ablöse der 5 weiteren Stellplätze der Bauausschuss entscheidet.

#### Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Für die Ablösung der 5 Stellplätze ergibt sich für das Budget 04/540000-448500 ein Ertrag in Höhe von 23.000,00 €.

#### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, dass

1. gegenüber dem Kreis Höxter eine positive Bedarfsbestätigung für das Projekt erteilt und das Vorhaben aus städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Sicht befürwortet wird.
2. für die 5 weiteren Stellplätze eine Ablösevereinbarung mit der Exklusiv Wohnbau GmbH abgeschlossen wird.

#### Anlagen:

- Übersichtsplan (Westansicht, von der Bahnhofstraße betrachtet)
- Außenanlagenplan

Brakel, 09.01.2026/FB 3/Potthast  
Der Bürgermeister

Alexander Kleinschmidt