

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses



Sitzungs-Nr.: **BauA/003/25-30**
Sitzungs-Tag: **05.03.2026**
Sitzungs-Ort: **Brakel, Am Markt 6, Sitzungssaal
"Alte Waage"**

Beginn der Sitzung: **18:00 Uhr**
Ende der Sitzung: **19:00 Uhr**

Vorsitzender:

Simon, Dirk

CDU:

Blömer, Dominik, Dr.
Gerdes, Markus
Giefers, Raimund
Kunath, Tom, Dr.
Weskamp, Stefan

AfD

Chilla, Thomas
Horn, Alexander

SPD:

Nadler, Hans Peter
Schifferdecker, Thorsten

UWG/CWG:

Klages, Michael

Liste Zukunft:

Bobbert, Johannes

Vertretung für Ratsherrn Stefan Heilemann

Von der Behördenleitung nehmen teil:

Oesselke, Andreas

Von der Verwaltung nehmen teil:

Bohnenberg, Bernd
Koßmann, Ines
Nolte, Ulrike

Schriftführerin

Öffentliche Sitzung

1. Planungsangelegenheiten

- | | |
|---|--------------------|
| 1.1. Planvorstellung eines Bauvorhabens (Bezahlbarer Wohnungsbau) in der Helle in Brakel; Erteilung des Einvernehmens, Wohnungsbedarfsprognose
David Fröse, Exclusiv Wohnbau GmbH, Ines Koßmann | 0189/202
5-2030 |
| 1.2. Bauvorhaben "Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses von 9 WE auf 10 WE: Errichtung eines Staffelgeschosses mit einer WE, drei Balkone und Einbau eines Aufzuges, Kobergweg 18, Brakel-Kernstadt" und damit verbundene planungsrechtlich bedingte Befreiung über den sogenannten "Bau-Turbo" sowie Grundsatzbeschluss zum "Bau-Turbo"; Entscheidung über die Zuständigkeit als Geschäft der laufenden Verwaltung
FB 3, Ines Koßmann, Bernd Bohnenberg | 0179/202
5-2030 |
| 1.3. Stadthalle Brakel; Sanierung der WC-Anlagen
Koßmann, Ines | 0153/202
5-2030 |
| 1.4. Bebauungsplan Nr. 9 - 2. Änderung "Brunnenallee" in der Kernstadt Brakel; Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss
FB 3, Bernd Bohnenberg | 0178/202
5-2030 |
| 1.5. Ausbau der Straße "Spiegelbreite" in Brakel-Rheder
Ines Koßmann | 0180/202
5-2030 |
| 1.6. Ausbau der Straße "Am Graben" in Brakel-Hembsen
Ines Koßmann | 0181/202
5-2030 |

2. Bekanntgaben der Verwaltung

Der **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 er die **Beschlussfähigkeit** fest.

Die Tagesordnung wird darauf hin wie folgt erledigt:

Öffentliche Sitzung

1. Planungsangelegenheiten

**1.1. Planvorstellung eines Bauvorhabens (Bezahlbarer Wohnungsbau) in der Helle in Brakel;
Erteilung des Einvernehmens,
Wohnungsbedarfsprognose**

David Fröse, Exklusiv Wohnbau GmbH, Ines Koßmann

0189/202
5-2030

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Dirk **Simon** den Architekten der Exklusiv Wohnbau GmbH, Detmold, David **Fröse**.

Herr **Fröse** erläutert, dass zur bedarfsgerechten Neuschaffung und Modernisierung von bezahlbarem Mietwohnraum in Brakel in der Helle ein weiteres Sozialwohnungsbauprojekt geplant sei.

Die Exklusiv Wohnbau GmbH beabsichtige auf dem Grundstück in der Gemarkung Brakel, Flur 33, Flurstück 168 (Helle 2) bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Entstehen sollen dabei zwei Baukörper mit je 18 Wohneinheiten für Familien. Er visualisiert die Planungen anhand einer PowerPoint-Präsentation und geht auf die Problematik ein, dass der Bereich sich nicht in Nähe des Stadtzentrums befinde. Gerade im Hinblick auf die Anbindung und Entfernung der derzeit bestehenden Bushaltestelle, die acht Gehminuten entfernt liege, werde die Installation einer weiteren Bushaltestelle angeregt. Herr **Fröse** veranschaulicht anhand von Planskizzen die geplanten Wohnungsgrößen und -zuschnitte sowie die Anzahl der Stellplätze und stellt die einzelnen Konzepte detailliert vor.

Der Vorsitzende dankt Herrn **Fröse** für die Ausführungen und erteilt das Wort an Ratsherrn **Dr. Kunath**, der anschließend Stellung seitens der CDU-Fraktion bezieht. Seine Fraktion hat Bedenken, ein derart massives Bauprojekt inklusive Tiefgarage an diesem Standort zu realisieren. Der Standort sei, wie bereits ausgeführt, schlecht an die Innenstadt angebunden und eine Integration im Hinblick auf das Innenstadtleben werde somit erschwert. Gerade vor dem Hintergrund, dass hier vorrangig Familien ein Zuhause finden sollen, werde der Standort als ungeeignet angesehen und das Projekt könne daher nicht befürwortet werden.

Herr **Fröse** weist in diesem Zusammenhang nochmals auf die Möglichkeit der Installation einer weiteren Bushaltestelle hin. Der Ausschussvorsitzende fügt abschließend hinzu, dass die Stadt Brakel bereits in das Wohngebiet „Bohlenweg“, das ebenfalls auf Familien mit Kindern ausgerichtet sei, investiert habe und daher auch zunächst dieser Standort weiter vorangebracht werden solle.

Es besteht Einigkeit im Ausschuss, in der Angelegenheit nun abschließend entscheiden und auf die Ergebnisse einer Wohnungsbedarfsprognose verzichten zu wollen, um letztendlich auch der Exklusiv Wohnbau GmbH zeitnah eine Planungsgrundlage zu geben.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt bei 2 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen **mehrheitlich**, dass für das vorgestellte Vorhaben kein Bedarf am geplanten Standort gesehen und daher eine negative Bedarfsbestätigung erteilt wird.

1.2. Bauvorhaben "Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses von 9 WE auf 10 WE: Errichtung eines Staffelgeschosses mit einer WE, drei Balkone und Einbau eines Aufzuges, Kobergweg 18, Brakel-Kernstadt" und damit verbundene planungsrechtlich bedingte Befreiung über den sogenannten "Bau-Turbo" sowie Grundsatzbeschluss zum "Bau-Turbo"; Entscheidung über die Zuständigkeit als Geschäft der laufenden Verwaltung

0179/202
5-2030

FB 3, Ines Koßmann, Bernd Bohnenberg

Der Ausschussvorsitzende erteilt das Wort an Bernd **Bohnenberg**, der den Anwesenden den „Bau-Turbo“ entsprechend der Sitzungsvorlage nochmal im Wesentlichen erläutert.

Entsprechend dem neuen § 246e BauGB könne bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sei. Die Abweichungsmöglichkeit gelte von allen Vorschriften des BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - allerdings nur unter Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, d.h. eine solche Abweichung sei nur soweit statthaft, wie das Ergebnis auch mit einem B-Plan planbar wäre (aber - im Gegensatz zu dadurch bislang stets zwingend erforderlichen „Briefmarken-Planungen“ - nicht mehr planerisch umgesetzt werden muss).

Er gibt den Hinweis, dass gestalterische Regelungen als Satzung oder selbstständiger Teil eines Bebauungsplans nicht Teil des „Bau-Turbos“ seien.

Das betreffende Bauvorhaben bedinge einer planungsrechtlichen *Befreiung*, die allerdings die Grundzüge der Planung berühre (zu den Balkonen außerhalb der *Baulinie*) und daher nicht erteilt werden könne, sodass dem Bauvorhaben ausschließlich über den beschriebenen „Bau-Turbo“ zugestimmt werden könne und solle.

Der Ausschussvorsitzende dankt dem Berichterstatter für die detaillierten Ausführungen, und bezieht Stellung. Der Bau-Turbo sei gerade im Hinblick auf die Zeitersparnis in jedem Fall zu befürworten. Den Grundsatzbeschluss zur Übertragung der Angelegenheit als laufendes Geschäft der Verwaltung könne er so allerdings nicht mittragen. Hier möchte er die Politik weiterhin beteiligt wissen.

Ratsherr **Bobbert** ergänzt, dass sich diesbezüglich die Fraktionsvorsitzenden nach der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses darauf verständigt hätten, zunächst die Entwicklung für 1 Jahr beobachten zu wollen.

Bernd **Bohnenberg** merkt in diesem Zusammenhang an, dass die Verwaltung bei ihrem Handeln immer die städtebaulichen Maßgaben und Maßstäbe mit einbeziehe.

Die Anfrage des Ratsherrn **Giefers** im Hinblick auf die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Bedenken beantwortet VA Andreas **Oesselke**

dahingehend, dass diese Interessen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den Kreis Höxter geprüft werden.

Beschluss:

Dem betreffenden Bauvorhaben (zu den Balkonen außerhalb der *Baulinie*) wird im Genehmigungsverfahren **einstimmig** über den „Bau-Turbo“ zugestimmt.

Grundsatzbeschluss

Der Grundsatzbeschluss, dass künftige Bauvorhaben, die des „Bau-Turbos“ bedürfen, grundsätzlich als Geschäft der laufenden Verwaltung zu entscheiden sind, wird **einstimmig zurückgestellt**.

1.3. Stadthalle Brakel; Sanierung der WC-Anlagen

Koßmann, Ines

0153/202
5-2030

Im Zuge der Ausführungsplanung wurden bepreiste Leistungsverzeichnisse erstellt, in denen der aktuelle Kostenstand verlässlich ermittelt wird. Die auf dieser Grundlage erstellte Kostenzusammenstellung ist dieser Vorlage beigelegt. Sie beträgt in Summe 235.588,80 € brutto. In Bezug auf die in der Ratssitzung vom 04.09.2025 vorgestellte Kostenschätzung der mittelpreisigen Variante in Höhe von 230.860 € ergeben sich Kostensteigerungen in Höhe von lediglich 4.728,80 € brutto. Dies kann unter anderem damit begründet werden, dass in der zuletzt vorgestellten mittelpreisigen Variante keine Berührungslosen Armaturen enthalten waren.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt bei 3 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen **mehrheitlich**, dass die Sanierung der WC-Anlage der Stadthalle Brakel auf Grundlage der vorliegenden aktuellen Planung und Kostenberechnung in Summe von 235.588,80 € brutto nach Freigabe des Haushaltes 2026 umgehend ausgeschrieben und umgesetzt werden soll.

1.4. Bebauungsplan Nr. 9 - 2. Änderung "Brunnenallee" in der Kernstadt Brakel; Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss

FB 3, Bernd Bohnenberg

0178/202
5-2030

Bernd **Bohnenberg** führt in den Sachverhalt entsprechend der Sitzungsvorlage ein. Er erläutert, die Stadt Brakel habe von 1999 bis 2006 den bekannten Bebauungsplan Nr. 9 „Brunnenallee“ aufgestellt. Das Baugebiet, welches sich östlich der Straße „Brunnenallee“ befinde und die Bebauung der Straßen „Rektor- Micus- Weg“, „Ludwig- Hatteisen- Weg“, „Bischof- Heinrich- Weg“, „Dr.- Maria- Schmidt-Weg“, „Theresia

Gerhardinger- Weg“ und „Graf- Dietrich- Weg“ regele, sei weitestgehend ausgeschöpft.

Bebauungspläne seien regelmäßig hinsichtlich ihrer Festsetzungen durch die Stadt zu prüfen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 hinsichtlich dreier Kreuzungs-/ Einmündungsbereiche weichen von der tatsächlichen Herstellung dieser Erschließungsanlagen ab und lösen daher das Erfordernis einer (planerischen) Anpassung der einschlägigen Festsetzungen an die tatsächlichen Verhältnisse/ den Bestand aus: 2. Änderung dieses Bebauungsplans. Hierzu sei der Beschluss einer solchen Planaufstellung bzw. -änderung erforderlich.

Es würde sich dabei um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) handeln (bedeutet: einstufiges Verfahren mit parallel anzusetzender Veröffentlichung und Behördenbeteiligung), da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; die Inhalte seien bereits hinreichend skizziert worden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel sei zudem nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig** zur Anpassung der Festsetzungen der Erschließungsanlagen an die tatsächlichen Verhältnisse, den Bebauungsplan Nr. 9 - 2. Änderung „Brunnenallee“ in der Kernstadt Brakel aufzustellen. Der Bauausschuss beschließt zudem, mit dem aktuellen Plan(vor)entwurf den Verfahrensschritt „Veröffentlichung“ durchzuführen.

1.5. Ausbau der Straße "Spiegelbreite" in Brakel-Rheder

Ines Koßmann

0180/202
5-2030

Der Vorsitzende erteilt das Wort an Ines **Koßmann**, die aus der stattgefundenen Einwohnerversammlung in Rheder berichtet. Sie erläutert den Wunsch eines angrenzenden Anliegers, die geplanten Stellplätze so zu gestalten, dass ihm auch zukünftig eine Einfahrt zu seinem Grundstück ermöglicht werde. Die Verwaltung schlage daher vor, diese Fläche zu asphaltieren und die Stellplätze lediglich zu markieren, um diesem Anliegen entsprechen zu können.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die „Spiegelbreite“ in Brakel-Rheder entsprechend der vorgestellten Planung auszubauen.

Das Ordnungsamt erhält den Auftrag zu prüfen, ob das Tempolimit von derzeit 50 km/h auf 30 Km/h geändert werden kann.

1.6. Ausbau der Straße "Am Graben" in Brakel-Hembsen

Ines Koßmann

0181/202
5-2030

Ines **Koßmann** erläutert kurz, die entsprechende Einwohnerversammlung habe am 10. Februar 2026 stattgefunden und keinerlei Anregungen der Anlieger/innen ergeben.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die Straße „Am Graben“ in Brakel-Hembsen entsprechend der vorgestellten Planung auszubauen.

2. Bekanntgaben der Verwaltung

Bekanntgaben der Verwaltung liegen nicht vor.

Damit ist die Tagesordnung erledigt. Weitere Wortmeldungen ergeben sich nicht. Mit einem Dank an die Teilnehmer schließt der Ausschussvorsitzende, Dirk **Simon**, die Sitzung.

gezeichnet

Dirk Simon
(Ausschussvorsitzender)

Ulrike Nolte
(Schriftführerin)