

Beschlussvorlage

Nr. 0201/2025-2030



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	09.07.2026	Entscheidung

öffentlich	Berichterstatter/-in: Tobias Gockeln (Geschäftsführer FSB)
-------------------	---

Franz Schneider Quartier- Neuentwicklung der Firmenfläche Nieheimer Straße

Sachverhalt:

Die Firma FSB Franz Schneider Brakel GmbH + Co KG plant im Zuge ihrer strategischen Weiterentwicklung, den Standort in der Industriestraße konzeptionell neu auszurichten und baulich weiterzuentwickeln. Nach Abschluss der geplanten Umbau- und Erschließungsmaßnahmen ist vorgesehen, beide bisherigen Standorte auf dem Areal in der Industriestraße zusammenzuführen.

Der bisherige Standort in der *Nieheimer Straße* soll im Zuge dieser Neuausrichtung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist dort die Entwicklung eines zentrumsnahen, generationsübergreifenden Stadtquartiers mit bezahlbarem Wohnraum sowie ergänzenden Nahversorgungs- und Gesundheitsangeboten. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 45 Mio. Euro.

Die geplante Nutzungsstruktur umfasst insgesamt 216 Wohneinheiten, verteilt auf 12 neu entstehende Wohngebäude, inklusive einer sozialpsychiatrischen Wohn- und Betreuungseinrichtung sowie gewerblichen Einheiten der Nahversorgung.

Herr Tobias Gockeln, einer der beiden Geschäftsführer der FSB Franz Schneider Brakel GmbH + Co KG, wird in der Bauausschusssitzung das Konzept im Detail vorstellen.

Es ist vorgesehen, für Teile des Wohnungsangebots Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch zu nehmen.

Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln im Bereich des sozialen Wohnungsbaus ist eine Bedarfsbestätigung durch die Stadt Brakel erforderlich. Diese dient als Voraussetzung für die Beantragung und bestätigt den bestehenden Bedarf an gefördertem Wohnraum im betreffenden Gebiet. Die Ausstellung der Bedarfsbestätigung ist ein wesentlicher Schritt, um die geplante Investition im sozialen Wohnungsmarkt realisieren und einen nachhaltigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten zu

können.

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Vorhabens, sowie der zukünftigen Wohnraumentwicklung im Stadtgebiet, schlägt die Verwaltung vor zur Schaffung einer belastbaren Entscheidungsgrundlage eine Wohnungsbedarfsprognose zu beauftragen. Eine Wohnungsbedarfsprognose soll die örtliche Wohnungsmarktsituation in ihren verschiedenen Facetten und Trends analysieren, die Entwicklung zukünftiger Wohnraumbedarfe voraus schätzen, das vorhandene Wohnbauflächenangebot sichten und bewerten sowie darauf aufbauend die Herausforderungen einer auf veränderte Bedarfslagen ausgerichteten kommunalen Wohnungsmarktsteuerung herauszuarbeiten. Ziel soll es sein, die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung und die Wohnbauflächenbedarfe der kommenden Jahre zu ermitteln. Mit einer Wohnungsbedarfsprognose kann die Verwaltung zukünftig positive als auch negative Bedarfsbestätigungen gegenüber dem Kreis Höxter erteilen. Nach Vorlage der Wohnbedarfsanalyse wird die Verwaltung dem Rat einen fundierten Beschlussvorschlag zur Entscheidung über die Bestätigung des Bedarfs an gefördertem Wohnraum vorlegen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Im Haushalt für das Jahr 2026 sind im Budget 111030 Mittel für eine Wohnbedarfsprognose vorgesehen. Die Kosten werden im Rahmen von ca. 22.000€ liegen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss befürwortet die Umgestaltung der dort in Aufgabe begriffenen industriellen Nutzflächen der Firma FSB (künftige Industriebrache) zu einem Wohnquartier an der *Nieheimer Straße* in der Kernstadt Brakel (als Nachverdichtung der Wohnfunktion).

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Wohnbedarfsanalyse zu erstellen bzw. erstellen zu lassen und anschließend einen auf den Ergebnissen der Analyse basierenden Beschlussvorschlag zur erneuten Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Anlagen:

Lageplan

Brakel, 29.06.2026/FB 3/Koßmann
Der Bürgermeister

Alexander Kleinschmidt