

Beschlussvorlage

Nr. 0270/2025-2030



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	09.07.2026	Entscheidung

öffentlich

Berichtersteller/-in: Hans Meyer, Architekt

Planvorstellung eines Bauvorhabens (sozialer Wohnungsbau) in der Klosterstraße 1 - Erteilung des Einvernehmens / Stellplatzablösung

Sachverhalt:

1. Beantragung einer Bestätigung des bestehenden Bedarfs an geförderten Wohnraum

Die Eigentümer des Grundstückes Klosterstraße 1 (Gemarkung Brakel, Flur 18, Flurstück 283) plant die vorhandenen Baukörper abzurechen und mittels eines Neubaus geförderten Wohnraum (sozialer Wohnungsbau) zu schaffen. Entstehen soll ein Baukörper mit 9 Wohneinheiten zwischen 50 und 70 Quadratmetern. Hans Meyer, beauftragter Architekt, wird in der Bauausschusssitzung das Bauvorhaben im Detail vorstellen.

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.

Aufgrund der derzeit vermehrt an die Verwaltung herangetragenen Nachfragen hinsichtlich einer Bedarfsbestätigung der Notwendigkeit geförderten Wohnraums im Stadtgebiet, hatte die Verwaltung zur Schaffung einer belastbaren Entscheidungsgrundlage vorgeschlagen, 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 auf-bauend 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 dieser Anfrage über die Bestätigung des Bedarfs an gefördertem Wohnraum vorlegen.

2. Ablösevereinbarung über 8 Stellplätze

Des Weiteren müssen auf dem Grundstück lt. aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Brakel insgesamt 8 Stellplätze sowie ein 1 Stellplatz für Menschen mit Behinderung errichtet werden. Dem in der Anlage beigefügten Lagenplan sind keine Stellplätze zu entnehmen. Gem. § 5 Abs. 1 der Stellplatzsatzung kann auf die Herstellung von 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 9 Stellplätze abgelöst werden müssen, ergibt sich ein Ertrag in Höhe von 41.400,00 €.

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 9 Stellplätze ergibt sich für das Budget 04/540000-448500 ein Ertrag in Höhe von 41.400,00 €.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, dass

1. der Ausschuss nach Vorliegen einer Wohnbedarfsanalyse (Wohnungsbedarfsprognose) durch die Verwaltung einen Beschlussvorschlag, der auf den Ergebnissen der Analyse basiert, zur erneuten Beratung und Entscheidung vorgelegt bekommt.
2. für die 9 benötigten Stellplätze eine Ablösevereinbarung mit den Eigentümern abgeschlossen wird.

Anlagen:

Lageplan

Brakel, 29.06.2026/FB 3/Koßmann
Der Bürgermeister

