



Stadt Brakel

Kreis Höxter

Ortschaft Gehrden

Bebauungsplan Nr. 12

„Gewerbegebiet“

**Begründung,
textliche Festsetzungen, Hinweise
und Umweltbericht**

**Änderungen nach
der 1. Offenlage
in rot**

Stand **Oktober** 2019

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Seite
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzgebiete	5
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	6
5.4 Festsetzungen zum Einzelhandel	6
5.5 Denkmalschutz	7
5.6 Verkehrserschließung	7
5.7 Versorgung	7
5.8 Abwasserentsorgung	7
5.9 Vorbeugender Brandschutz	8
6. Durchführung	8
Teil B	9
Textliche Festsetzungen	9
Hinweise	11
Auszug aus dem Bebauungsplan	12
Umweltbericht	
Einzelhandelskonzept	

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Südöstlich der Ortschaft Gehrden, westlich der B 252 und nördlich der Straße „Am Dals-terberg“ (L 953) befindet sich beidseitig der Straße „Gewerbegebiet“ das Gewerbegebiet Gehrden. In diesem Bereich sind mehrere überwiegend produzierende und bauunternehmerische nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe vorhanden.

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Paderborn – Höxter ist das Gebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Brakel stellt für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche dar. Dabei geht die Darstellung im Flächennutzungsplan im Nordosten etwas über den vorhandenen Bestand hinaus. Einen Bebauungsplan gibt es in diesem Bereich nicht.

Ziel der Stadt Brakel ist es nun zum einen, den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzusichern, und zum anderen, noch eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit in diesem Bereich zu schaffen.

Ein Absehen von der geplanten Hereinnahme des betreffenden Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre planerisch-konzeptionell irreversibel. Es ist städtebaulich sinnvoll, diese Erweiterungsfläche gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Brakel in den Bebauungsplan einzubeziehen. Eine verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist bereits gegeben.

Durch die geplante Hereinnahme des betreffenden Grundstücks besteht für bereits ansässige Betriebe die Option auf eine Erweiterung, aber auch die Möglichkeit einer Neuan-siedlung weiterer Betriebe.

Gem. § 1 Abs. 4 sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der gültige Landesentwicklungsplan (LEP) NRW enthält das Ziel 6.1-1 „*Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung*“, wonach bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, wieder dem Freiraum zuzuführen sind, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass die gewerbliche Baufläche im Gewerbegebiet Gehrden, die bisher nicht umgesetzt oder durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert ist, zurückzunehmen und wieder dem Freiraum zuzuführen wäre. Damit wäre auch eine Erweiterung des Gewerbegebiets zu einem späteren Zeitpunkt zukünftig höchstwahrscheinlich ausgeschlossen. Außerdem ist davon auszugehen, dass anders gelagerte gewerbliche Erweiterungen für die Ortschaft Gehrden landesplanerisch aus-scheiden.

Letztendlich soll unter städtebaulichen Aspekten jetzt an dieser Stelle die Chance für eine Erweiterung des Gewerbegebiets genutzt werden, bevor die Tür dafür endgültig zu ge-macht wird.

Des Weiteren stellt sich die verkehrliche Situation im Bereich der Erschließungsstraße „Gewerbegebiet“ derzeit so dar, dass eine Wendemöglichkeit für LKW-Fahrzeuge nicht vorhanden ist. Momentan wenden die Fahrzeuge auf den privaten Grundstückseinfahrten. Dies ist auf Dauer kein tragbarer Zustand. Die Stadt Brakel hat nun im östlichen Bereich

des Gewerbegebiets nördlich der Straße „Gewerbegebiet“ eine Wendeanlage realisiert und möchte diese auch planungsrechtlich absichern.

Außerdem sollen die Erkenntnisse aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Brakel umgesetzt werden, so dass bestimmte Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 in der Ortschaft Gehrden erforderlich.

Vorgesehen ist für den Bereich, ein Gewerbegebiet (GE) mit großen überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 betroffene Fläche liegt südöstlich der Ortschaft Gehrden, westlich der B 252, nördlich der Straße „Am Dalsterberg“ (L 953) und beidseitig der Straße „Gewerbegebiet“.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12 befinden sich überwiegend bereits jetzt schon genutzte Betriebsflächen (holz- und metallverarbeitende Betriebe, Betrieb für Garten- und Landtechnik, Baustoff- und Recyclinghof, Betriebsleiterwohnungen). Im Nordosten (vorgesehene Erweiterungsfläche) gibt es noch eine Ackerfläche.

Unmittelbar südlich des Plangebiets schließt sich eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Ansonsten schließen sich in nördliche und östliche Richtung landwirtschaftliche Freiflächen an. Im Westen grenzen eine Scheune und daran anschließend der Friedhof von Gehrden an. Noch weiter westlich beginnt dann schließlich die Bebauung der Ortschaft Gehrden.

Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch Gewerbebetriebe, die angrenzende Hoffläche und die vorhandenen Freiflächen.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

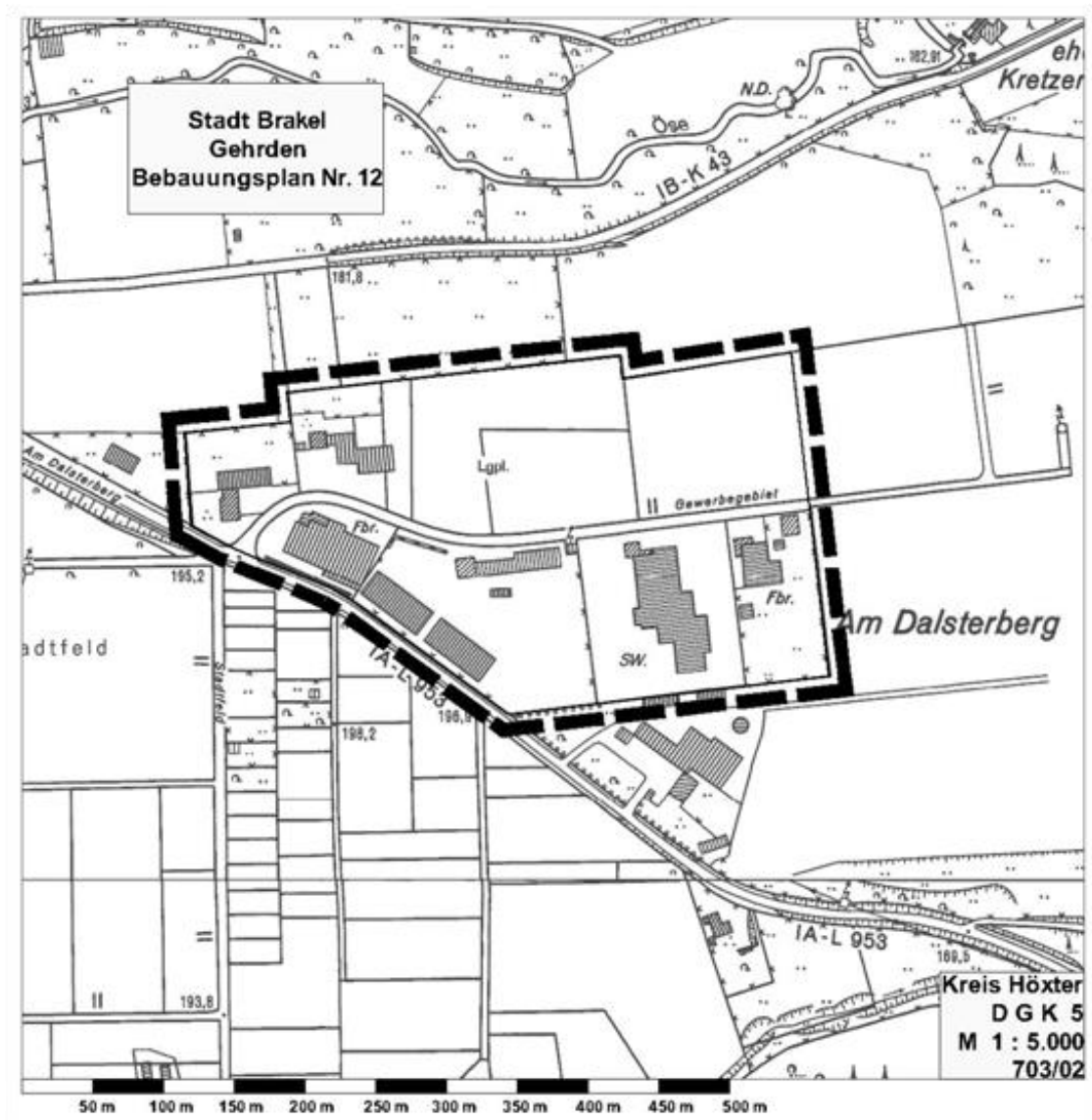
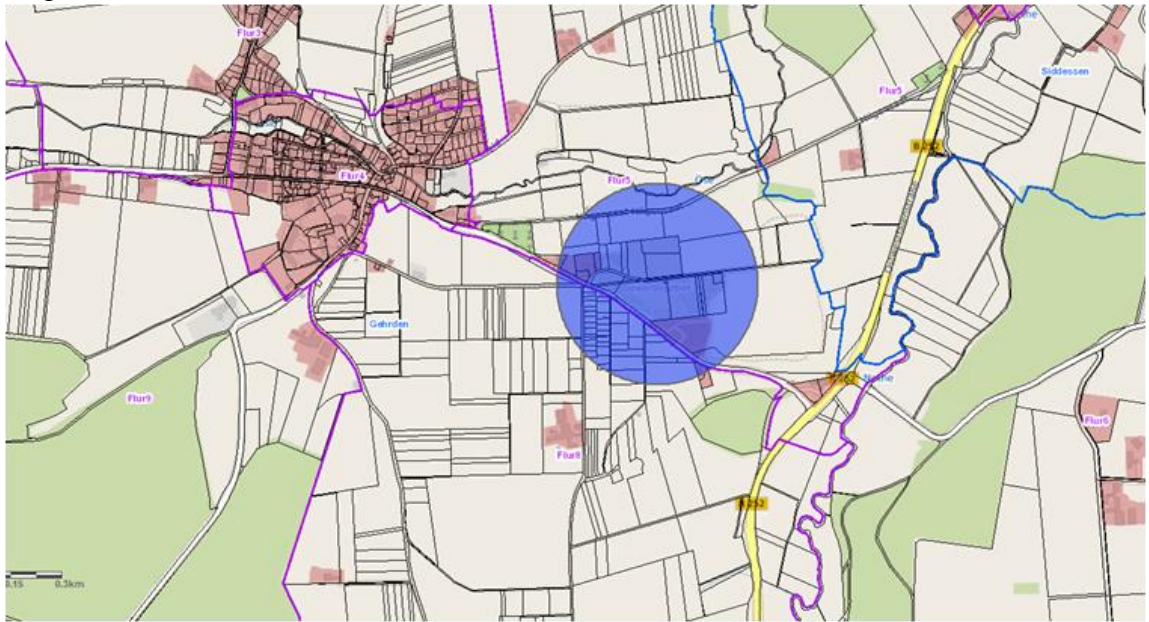
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 24.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 in der Ortschaft Gehrden aufzustellen.

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

Der ca. 8,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Gehrden, Flur 5 mit den Flurstücken 243, 242, 216, 267, 266, 306, 305, 282, 206, 260, 261, 341, 340 tlw., 192 tlw., 246, 193, 221, 182, 312, 313, 329, 178, 328, 175, 174, 218, 248, 317 und 316.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**) und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**)

dargestellt.



4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZGEBIETE

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Paderborn – Höxter ist das Gebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Gewerbegebiet und eine Erschließungsstraße sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Quellschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Nordöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von 150 m befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Gehrden „Am Dalsbergerberg“ 4320/IMB 15 (Hausmüll 15%, Bauschutt u. Bodenaushub 36%, Baumrinde 35%, Boden zur Abdeckung 14%). Im Hinblick auf diese Altlastenverdachtsfläche besteht kein akuter Handlungsbedarf.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

5.

KONZEPT UND PLANUNG

5.1

Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Ziele verfolgt werden, den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzusichern, eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, eine Wendeanlage zur Verbesserung der verkehrlichen Situation planungsrechtlich abzusichern und die Erkenntnisse des Einzelhandelskonzepts umzusetzen.

5.2

Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen

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 Flächenneuinanspruchnahmen 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. Bei Flächenneuinanspruchnahmen sollen nun im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen können.

Im vorliegenden Fall dient die Ausweisung des Gewerbegebiets der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Bestands und einer geringfügigen Erweiterung inklusive Wendeanlage in diesem Bereich. Daher scheiden Alternativen für dieses Planungsziel aus und begründen somit die Notwendigkeit der Inanspruchnahme dieser Ackerfläche.

5.3

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend den vorhandenen Nutzungen, ein Gewerbegebiet (**GE**) i.S.v. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung eingeschränkt. Im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Brakel erfolgt ein Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetrieben.

In dem als **Gewerbegebiet** festgesetzten Bereich ist als GRZ 0,8 und als Baumassenzahl (BMZ) **8,0** festgelegt. Auf die Festsetzung der max. Zahl der Vollgeschosse wird hier verzichtet, die Gebäude dürfen eine max. Höhe von **10,0 m** nicht überschreiten.

5.4

Festsetzungen 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 Verkaufsflächendimension – 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. 12 in Gehrden 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, und 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.

Innerhalb des Plangebiets ist der Betrieb Gartentechnik/Landtechnik Tillmann als Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 120 m² ansässig. Hier werden nicht-zentrenrelevante Kernsortimente angeboten. Erweiterungen sind hier bis zur Grenze der Großflächigkeit möglich. Des Weiteren ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit möglich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind hingegen im Plangebiet ausgeschlossen, da diese nur in Kerngebieten (MK) oder in für sie festgesetzten Sondergebieten (SO) zulässig sind.

5.5

Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä. entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Brakel oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.6

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Straße „Gewerbegebiet“, die von der Straße „Am Dalsterberg“ (L 953) abzweigt. In der Vergangenheit stellte sich die verkehrliche Situation im Bereich der Erschließungsstraße „Gewerbegebiet“ so dar, dass eine Wendemöglichkeit für LKW-Fahrzeuge nicht vorhanden war. Die Fahrzeuge wendeten auf den privaten Grundstückseinfahrten. Dies war kein tragbarer Zustand. Deshalb ist im östlichen Bereich des Gewerbegebiets nördlich der Straße „Gewerbegebiet“ eine Wendeanlage realisiert worden, die nun auch planungsrechtlich abgesichert werden soll. Der östlichste Bereich der Verkehrsfläche wird als nicht auszubauender Wirtschaftsweg ausgewiesen.

5.7

Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Gas-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz wird gewährleistet.

5.8

Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 55 Abs. 2 WHG eröffnet durch die Ausgestaltung als Sollvorschrift den zuständigen Behörden einen geringen Entschei-

dungsspielraum, um den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z. B. bei bereits vorhandenen Mischkanalisationen in Baugebieten) Rechnung zu tragen.

Im vorliegenden Fall soll das Niederschlagswasser im Plangebiet über den in der Straße „Gewerbegebiet“ befindlichen Regenwasserkanal in die Oese eingeleitet werden.

Das häusliche Schmutzwasser dieses Gebietes soll ungeklärt über die örtlich vorhandenen Schmutzwasserkanäle der zentralen Abwasserbehandlung zugeführt werden. Bei Bedarf wird auf der Erweiterungsfläche im Nordosten eine zusätzliche Regenklärung oder -rückhaltung realisiert.

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.

6.

DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 02.10.2019

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, § 86 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Gewerbegebiet (GE)** i.S. von § 8 BauNVO. Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art ;
(außer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment s.u.),
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig:

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

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. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt **10 m**. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

Minimierungsmaßnahmen

3. 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.
 - c) Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Er-

haltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Pflanzen sind zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

4. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, niedrig wachsende Gehölze gem. der nachstehenden Liste zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 3 der genannten Arten zu verwenden. Dabei sind die Gehölze so zu pflanzen, dass der Reihenabstand der Pflanzung 1 m beträgt und der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe zueinander 1,5 m. Die Pflanzen sind versetzt anzuordnen.

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*; Pflanzqualität I. Str. 3 Tr. h70-90)
 Roter Holunder (*Sambucus racemose*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 Hunds-Rose (*Rosa canina*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 Schlehe (*Prunus spinosa*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 Eingriffeliger Weisdorn (*Crataegus monogyna*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 Zweigriffeliger Weisdorn (*Crataegus laevigata*; Pflanzqualität I. Str. 2-3 Tr. h70-90)
 (Tr. = Triebe, h = Höhe in cm)

Artenschutz

5. Ein Baubeginn incl. Baufeldräumung ist nur im Zeitraum vom Anfang September bis Ende März (außerhalb der Brutperiode der Feldlerche) möglich. Ist der Baubeginn vor Anfang April, sind die Bauarbeiten ohne längere Pausen (max. 7 Tage am Stück) durchzuführen. Abweichende Bauzeiten sind nur mit einer ökologischen Baubegleitung und ggf. erforderlichen Vergrämuungsmaßnahmen möglich.

Sortimente

6. 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
7. 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, Bastelmateral, 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
8. Als nichtzentrenrelevante Sortimente zählen die Sortimente, die nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevant sind und die nicht unter Punkt 6 und 7 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. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Brakel oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Der Beginn von Erdarbeiten ist der LWL-Archäologie für Westfalen (LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum, Sentrupper Str.285, 48161 Münster) schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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. Mögliche (Geruchs-) Immissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben sind im Plangebiet hinzunehmen.
5. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -21.806 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Brakel ausgeglichen. Somit erfolgt der Ausgleich als sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4; 2. Alternative BauGB.

Auszug aus dem Bebauungsplan :

