

# **Stadt Brakel**

**Kreis Höxter**

**Kernstadt**

**Bebauungsplan Nr. 40a**

**„Brakel West - Riesel II“**

**Begründung mit  
textlichen Festsetzungen, Hinweisen  
und Umweltbericht**

**Stand Januar 2021**

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Offenlegungsexemplar**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A</b>	<b>Seite</b>
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	4
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisungen	5
5. Konzept und Planung	6
5.1 Städtebauliche Konzeption .....	6
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3 Denkmalschutz .....	6
5.4 Verkehrserschließung .....	6
5.5 Niederschlagswasser im Plangebiet .....	6
6. Durchführung	6
Teil B .....	8
Textliche Festsetzungen	8
Hinweise	8
Auszug aus dem Bebauungsplan	9
<b>Umweltbericht</b>	

## Teil A

### 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1992 bis 1996 für einen Bereich im Südwesten der Kernstadt, westlich der B 252 und nördlich der Bahn, den Bebauungsplan Nr. 32 „Industriegebiet“ aufgestellt.

Innerhalb dieses Bereichs sind in den letzten Jahren alle Grundstücke bebaut oder verändert worden. Aufgrund der weiteren Nachfrage nach Gewerbeflächen im Bereich der Kernstadt hat die Stadt Brakel das vorhandene Gewerbegebiet nach Westen erweitert. Hierzu wurde in den Jahren 1998 bis 2001 der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Brakel West-Riesel“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 20.12.2001 rechtskräftig.

2005 wurde dieser Bebauungsplan in einer 1. Änderung überarbeitet und der Gleisanschluss herausgenommen und die Erschließungsstraße verlegt. 2009 wurde zur Realisierung einer Diskothek eine 2. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt.

2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 32 für einen Teilbereich unmittelbar entlang der B 252 geändert, um die Ansiedlung einer Modelleisenbahn zu ermöglichen.

Als besondere Art der baulichen Nutzung setzen diese Bebauungspläne Nr. 32 und 33 Industriegebiete, die teilweise nutzungsbeschränkt sind, fest.

Die Stadt Brakel kann den Nachfragen nach weiteren verfügbaren und erschlossenen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Brakel West - Riesel nicht mehr nachkommen.

Um aber den weiteren Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können, müsste der nördliche Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 erschlossen werden. Die Kosten für diese Erschließung liegen nach Berechnung bei über 3.000.000 €. Dieser Erschließungsaufwand wäre für das neuhinzukommende Bauland unverhältnismäßig hoch und insgesamt unwirtschaftlich.

Aus diesem Grund, aber auch um mittelfristig weitere Gewerbeflächen seitens der Stadt anbieten zu können, soll das Gewerbegebiet über den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 hinaus nach Norden hin erweitert werden.

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Paderborn-Höxter ist die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) und Vorsorgebereich für gewerbliche und industrielle Nutzung vorgesehen.

Im Fachbeitrag zur Wirtschaftsflächenentwicklung im Kreis Höxter zum zukünftigen Regionalplan 2040, erstellt von der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, ist die Fläche ebenfalls als zusätzlicher Bedarf für gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Im aktuell vorliegenden Entwurf 2020 des Regionalplans OWL ist für diesen Bereich ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) vorgesehen.

Die Kernstadt ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Dabei kommt dem Siedlungsschwerpunkt bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen eine besondere Rolle zu.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine Gewerbeansiedlung.

Wegen der Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen, zur Deckung des Bedarfs danach und einer wirtschaftlichen Gewerbeflächenentwicklung in der Kernstadt, soll deshalb das Gewerbegebiet Brakel West - Riesel in nördlicher Richtung erweitert werden. Es ist dann möglich, weitere Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Um die Erweiterung des Gewerbegebiets realisieren zu können, müssen seitens der Stadt Brakel die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden. Zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich hat sich die Stadt Brakel dazu entschieden, für die Ausweisung des Baugebiets die 49. Änderung des Flächennutzungsplans und parallel dazu den Bebauungsplan Nr. 40 „Brakel West - Riesel II“ aufzustellen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Industriegebiet (GI), Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Fläche für die Landwirtschaft bzw. in einem untergeordneten Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Rat der Stadt Brakel beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 49. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine gewerbliche Baufläche, Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 40 aufgestellt.

Für den Bebauungsplan Nr. 40 und die 49. Änderung wurde bereits im Oktober 2020 die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Offenlage ist für Frühjahr/Sommer dieses Jahres geplant.

Die Stadt Brakel plant in diesem Bereich südlich des Amtmannsteiches die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens und eines Schmutzwasser-Pumpwerks.

Für die Errichtung der Anlagen ein enger Zeitrahmen vorgesehen. Geplant ist, mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens und des Schmutzwasser-Pumpwerks im März zu starten. Zeitliche Verzögerungen können diesen engen Zeitplan gefährden.

Daher wird für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 40 – hier Teilbereich Nr. 40a – ein eigenständiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB von der Stadt Brakel durchgeführt.

Durch das vorgezogene Beteiligungsverfahren soll einem Zeitverlust entgegengewirkt werden.

Für den Teilbereich 40a ist die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Schmutzwasser-Pumpwerk vorgesehen.

## 2.

## PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Kernstadt, westlich der Ostwestfalenstraße (B 252) und dort zwischen dem vorhandenen Industriegebiet und dem Amtmannsteich. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Freifläche (Grünland). Der momentan gültige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine Ausgleichsfläche fest.

Unmittelbar südlich grenzen Gewerbebetriebe (Mineralöl-Großhandel und Tankstelle) an das Plangebiet an. Westlich schließen sich weitere Freiflächen (Acker) und weitere Gewerbebetriebe an. Nördlich befindet sich der Amtmannsteich. Daran schließen sich ein Fuß- und Radweg, ein Siekbereich (feuchtes Niederungsgebiet) mit Teichflächen, der gehölzbestanden ist, an. Östlich befinden sich der Fuß- und Radweg und ein gehölzbestandenes Hochwasserrückhaltebecken.

Insgesamt sind das Plangebiet und die nähere Umgebung geprägt von Freiflächen, die teilweise gehölzbestanden sind, und der gewerblichen Nutzung.

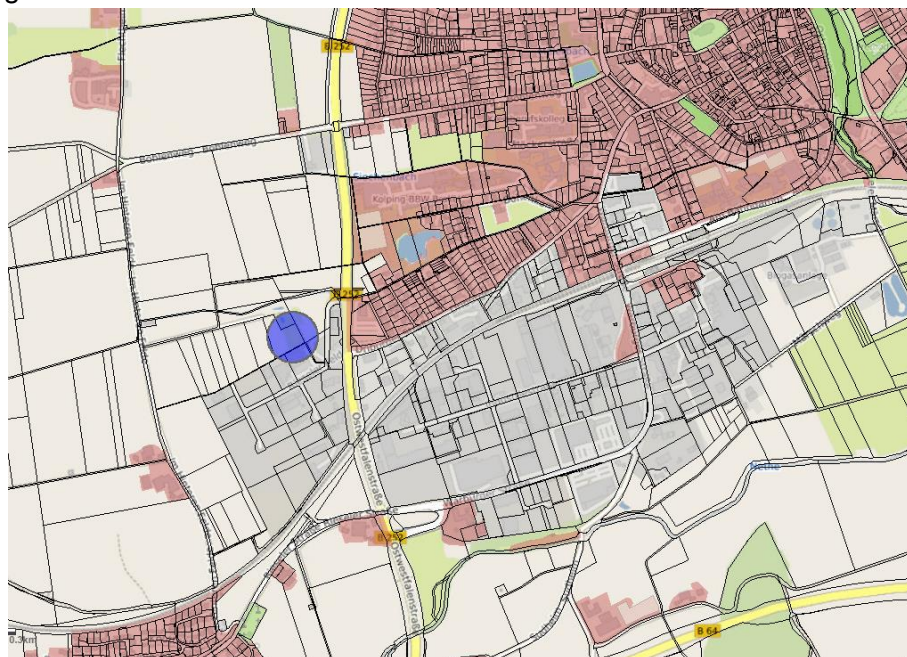
## 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

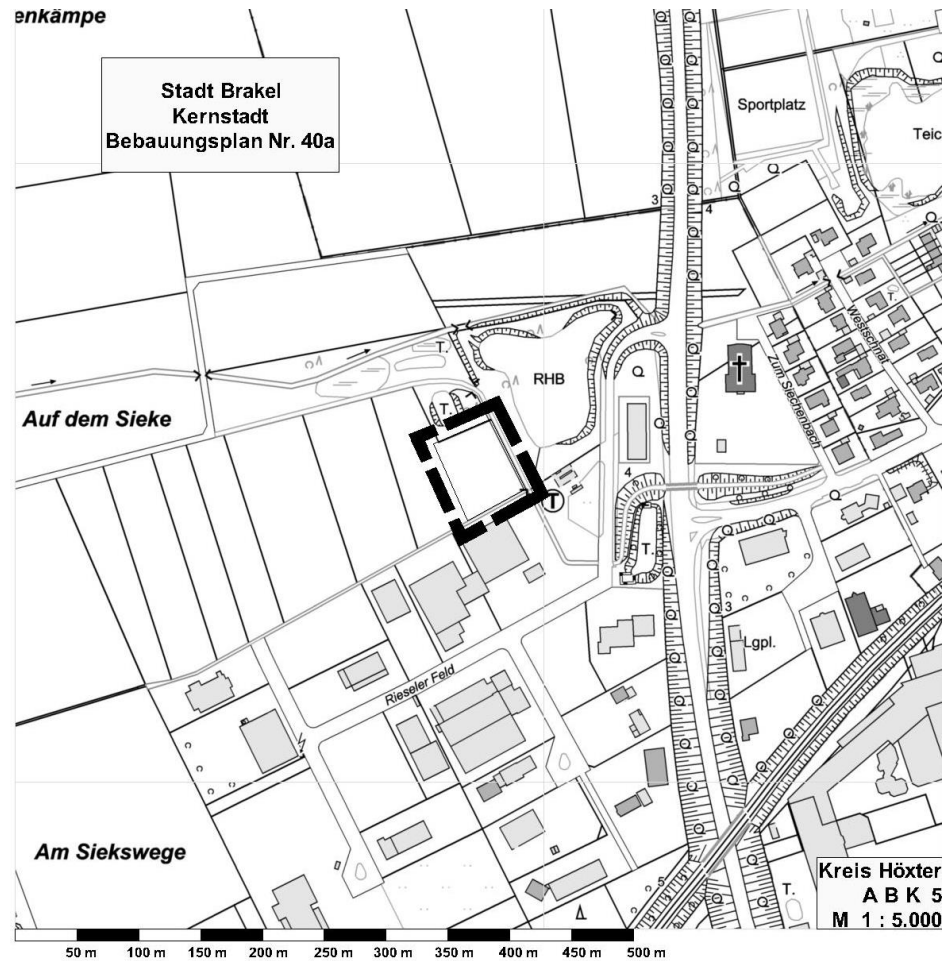
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat die Stadt Brakel entschieden, den Bebauungsplan Nr. 40a „Brakel West - Riesel II“ in der Kernstadt aufzustellen.

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

Der ca. 3.400 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Riesel, Flur 1 mit dem Flurstück 196 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





#### 4.

### VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Schmutzwasser-Pumpwerk ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 49. Änderung zu überarbeiten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40a soll statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung dargestellt werden. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich weder im Wasserschutz- noch in einem Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt jedoch in einem Landschaftsschutzgebiet der Landschaftsschutzgebietsverordnung Nord. Mit Schreiben vom 14.01.2020 hat die Bezirksregierung Detmold als höhere Naturschutzbehörde eine Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

## **5. KONZEPT UND PLANUNG**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a sollen die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und Schmutzwasser-Pumpwerks geschaffen werden.

### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40a wird einer Fläche für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Schmutzwasser-Pumpwerk festgesetzt.

Das Gebäude für das Schmutzwasser-Pumpwerk darf eine max. Höhe von 4,75 m nicht überschreiten.

### **5.3 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. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Regenrückhaltebeckens und Schmutzwasser-Pumpwerks erfolgt über den vorhandenen Fuß-/Radweg.

### **5.5 Niederschlagswasser im Plangebiet**

Das Niederschlagswasser aus dem zukünftigen Gewerbegebiet soll über noch zu errichtende Kanäle abgeführt und zunächst den Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Von dort wird es dann dem Siechenbach als Vorfluter zugeleitet.

## **6. DURCHFÜHRUNG**

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen i.V.m. dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) und dem Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) zugrunde.

Höxter, den 28.01.2021

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

#### Art der Nutzung

Festgesetzt wird eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Schmutzwasser-Pumpwerk gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

Innerhalb der Fläche Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung ist die Errichtung eines Schmutzwasser-Pumpwerks in einer Größe von max. 32 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 4,75 m zulässig.

Die Fläche ist mit einer artenreichen Ansaat einzusäen. Weiterhin ist die Fläche ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

#### Maß der baulichen Nutzung

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 4,75 m. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

### Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Brakel oder dem LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 Arnberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
3. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von -180 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 :

