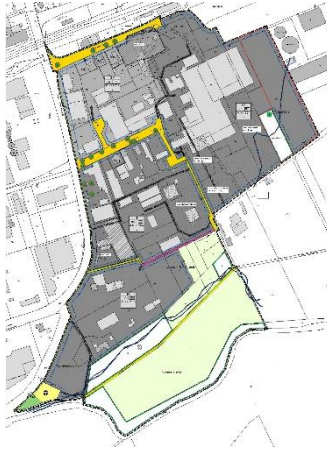




Stadt Brakel **Kreis Höxter**

Kernstadt Brakel

Bebauungsplan Nr. 6-neu

„Königsfeld Ost“

**mit gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne
Nr. 6, Nr. 6, 1. Änderung und Nr. 6, 2. Änderung**

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

Stand **Juli 2022**

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

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Seite
1. Vorbemerkung	2
2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	3
3. Plangebiet und Umgebung	4
4. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	5
5. übergeordnete Planung und Schutzgebiete	7
6. Konzept und Planung	7
6.1 Städtebauliche Konzeption	7
6.2 Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen	8
6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	9
6.4 Festsetzungen zum Einzelhandel	9
6.5 Denkmalschutz	11
6.6 Verkehrserschließung	12
6.7 Versorgung	12
6.8 Abwasserentsorgung	12
6.9 Vorbeugender Brandschutz	13
7. Durchführung	13
Teil B	15
Textliche Festsetzungen	15
Hinweise	19
Auszug aus den Bebauungsplänen	20

Umweltbericht

Einzelhandelskonzept

Teil A

1.

VORBEMERKUNG

Die Stadt Brakel hat von 1988 bis 1998 den Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbe- und Industriegebiet Königsfeld Ost“ in der Kernstadt erarbeitet. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt im Süden der Kernstadt, südlich der Bahntrasse und östlich der Warburger Straße. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen die Straßen Am Güterbahnhof, Am Königsfeld, ein Wirtschaftsweg (Unteres Königsfeld), der von der Straße Am Königsfeld nach Süden abzweigt, ein asphaltierter Weg, der von der Warburger Straße nach Osten abzweigt, und zusätzlich noch der Radweg R 2 Altenbeken-Godelheim.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Industrie- und Gewerbegebiete (GI und GE) als besondere Art der baulichen Nutzung, Erschließungsstraßen, Regenrückhaltebecken, Flächen für die Landwirtschaft und für Ausgleichsmaßnahmen fest.

Die Industrie- und Gewerbegebiete sind seinerzeit nutzungsbeschränkt worden. Es erfolgte ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Verbrauchermärkten der Branchen Lebensmittel, Unterhaltungselektronik, Elektro-, Haushalts-, Drogerie-, Textil-, Schuh- und Lederwaren sowie optische Artikel. Außerdem sind in dem nordwestlichen Gewerbegebiet (GE II o) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Teile davon ausgeschlossen, wenn diese Anlagen für die Umgebung Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Des Weiteren sind in einer festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zur Minderung von Immissionen im Umfeld der südöstlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle Wohnungen nicht zugelassen; Bürogebäude sind hier nur zulässig, wenn bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsimmissionen getroffen werden.

Zusätzlich hat der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dem Bebauungsplan liegt dabei ein Erschließungssystem zugrunde, welches zur Erschließung der Baugebiete im nördlichen Bereich die Straße Am Güterbahnhof vorsieht. Für den mittleren und östlichen Bereich ist als Erschließung im Wesentlichen die Straße Am Königsfeld mit einer Verlängerung in südlicher Richtung, auf dem heutigen Wirtschaftsweg (Unteres Königsfeld), geplant gewesen. Für die südlichen Baugebiete sah der Bebauungsplan eine weitere Verlängerung der Erschließungsstraße in westliche Richtung mit einem Wendehammer in Höhe der ehemaligen Tennishalle und von dort eine Verbindung zur Warburger Straße vor. Der Radweg R 2 Altenbeken-Godelheim ist im Süden des Geltungsbereichs ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In den Jahren 2006 bis 2008 ist der Bebauungsplan in einer ersten Änderung überarbeitet worden. Dabei ging es um die Änderung von Erschließungsstraßen im Bereich des Wirtschaftsweges (Unteres Königsfeld) in der Verlängerung der Straße Am Königsfeld.

Von 2009 bis 2010 ist die 2. Änderung des Bebauungsplans erarbeitet worden. Hierbei sind das Einzelhandelskonzept der Stadt Brakel umgesetzt und Neuregelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 getroffen worden.

2013 bis 2015 ist eine 3. Änderung des Bebauungsplans erarbeitet worden. Die mit der ersten Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Änderung der Erschließungsstraßen

konnte aufgrund von Grunderwerbsproblemen nicht umgesetzt werden. Es sollten die tatsächlich hergestellten Erschließungsanlagen planungsrechtlich abgesichert und an den tatsächlichen und eigentumsmäßig gesicherten Bestand angepasst werden.

In diesem Zusammenhang sollten nicht mehr benötigte Gewerbeflächen, die seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 vor 20 Jahren nicht in Anspruch genommen worden sind, zurückgenommen werden. Es bestand kein Bedarf mehr in dem Umfang für ein Industriegebiet in seiner jetzigen planungsrechtlichen Form. Die gewerbliche Entwicklung wurde vorrangig im Gewerbegebiet West/Riesel gesehen. Somit sollte im Gewerbegebiet Königsfeld Ost eine steuernde Rücknahme nicht mehr erforderlicher Siedlungsflächen erfolgen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist in einem Normenkontrollverfahren vom Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster im September 2017 für unwirksam erklärt worden.

2. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Im Wesentlichen hält die Stadt Brakel an den Zielsetzungen, die seinerzeit mit der 3. Änderung des Bebauungsplans verfolgt worden sind (planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Erschließungsstraßen und Rücknahme nicht mehr benötigter Gewerbeflächen), fest.

Mittlerweile ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brakel von 2008 durch das Büro Junker und Kruse fortgeschrieben worden. Der Rat der Stadt Brakel hat dies am 05.02.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Hieraus ergibt sich hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten ein Anpassungsbedarf, so dass auch für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6 eine Überarbeitung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen angezeigt ist.

Aus diesen Gründen und um nicht wieder auf einer alten, überholten Planung mit weiteren zusätzlichen Änderungen aufbauen zu müssen, hat sich die Stadt Brakel dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 6 von 1998 mit den beiden Änderungen komplett aufzuheben und durch einen neuen Bebauungsplan (hier: Bebauungsplan Nr. 6-neu) zu ersetzen. Dabei sollen die Festsetzungen des Urplans Nr. 6 mit der 1. und 2. Änderung auf jeden Fall, auch im Fall der Unwirksamkeit der Festsetzungen des neuen Plans, ersatzlos beseitigt werden.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6-neu mit gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 6, 1. Änderung und Nr. 6, 2. Änderung in der Kernstadt Brakel erforderlich.

Vorgesehen ist für den Geltungsbereich im Wesentlichen, neben Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) als besondere Art der baulichen Nutzung noch Flächen für die Landwirtschaft, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (hier Regenrückhaltebecken), eine private Grünfläche und die entsprechenden Verkehrsflächen festzusetzen. ~~Für eine Teilfläche im Osten ist lediglich die Aufhebung der bisherigen Planung—ohne neue Überplanung bzw. Festsetzungen—vorgesehen.~~

3.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6-neu mit gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 6, 1. Änderung und Nr. 6, 2. Änderung umfasst gänzlich den Geltungsbereich des Urplans Nr. 6. ~~Die Neuplanung klammert einen Teilbereich des Flurstücks 255, Flur 20 in der Gemarkung Brakel aus. Für diesen Bereich erfolgt nur die Aufhebung des Bebauungsplans.~~

Die vom Bebauungsplan betroffenen Flächen liegen im Südwesten der Kernstadt Brakel, südlich der Bahnlinie und östlich der Warburger Straße.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich neben Industrie- und Gewerbebetrieben mit ihren Lagerflächen (Elektrogroßhandel, Zimmerei, Dachdecker, Tischlerei, Bauunternehmer, Schrotthändler, Holzverarbeitende Betriebe, Autowerkstätten, Reifenhandel, Lackierbetriebe, Schaumstoffverarbeitender Betrieb, (Sitz-) Möbelhersteller, Entsorgungsunternehmen mit Recyclinghof) auch vereinzelt Betriebe des Einzelhandels (Naturkostladen, Gartenmarkt, Handy-Shop (momentan leerstehend), Autozubehörladen). Außerdem gibt es noch ein Möbellager der Caritas und Werkstätten der Lebenshilfe.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet noch einige Wohngebäude, die schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6 vorhanden waren. Hierbei handelt es sich um betriebsungebundene, also „normale“ Wohnnutzung. Daneben finden sich im Geltungsbereich noch einige betriebsgebundene Wohnnutzungen.

Unmittelbar südlich bzw. südwestlich des Entsorgungsunternehmens mit Recyclinghof verläuft ein Grasweg, der im weiteren Verlauf in einen asphaltierten Weg übergeht, ehe er in die Warburger Straße mündet. Die weiter südlich bis zum Radweg angrenzenden Flächen stellen sich momentan überwiegend als Grünland (teilweise gehölzbestanden bzw. als Pferdekoppel genutzt) dar. Im südwestlichen Bereich ist noch ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

Die Freiflächen jenseits des Radweges im Netheauenbereich im südlichen Plangebiet werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Uferbereich der Nethe wird hier von Gehölzen gesäumt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes zwischen dem Holzverarbeitenden Betrieb und der landwirtschaftlichen Hofstelle nördlich des Wirtschaftsweges (Märschweg) sind ebenfalls noch einige Freiflächen vorhanden. Es sind Grünlandbereiche, teilweise gehölzbestanden, und eine Fläche, die in der Vergangenheit mit Boden- und Bauschutt aufgefüllt worden ist. Hierbei handelt es sich nicht um eine Altlasten (-verdachts-) fläche. Die Auffüllungen sind seinerzeit mit unbelasteten Materialien vorgenommen worden. Laut Aussage des Kreises Höxter als zuständige Bodenschutzbehörde sind keine Beeinträchtigungen durch die Auffüllungen zu erwarten, so dass in dieser Hinsicht kein Handlungsbedarf besteht. Lediglich bei konkreten Bauvorhaben sollte die Standfestigkeit des Untergrundes genauer untersucht werden. Das gleiche gilt für die Flächen des Entsorgungsunternehmens mit Recyclinghof und einem östlich angrenzenden Bereich. Auch hier sind in der Vergangenheit Boden- und/oder Bauschuttauffüllungen vorgenommen worden. Die Bereiche werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Westlich des Plangebiets liegt der Bereich des Fachmarktstandorts Warburger Straße. Dort gibt es neben Einzelhandelsvorhaben (Raiffeisen-Markt, Möbelfachgeschäfte, Verbrauchermarkt mit separatem Schuhladen und Tankstelle und einem Imbiss, Sonderpostenmarkt, Laden für Tiefkühlkost, Baumarkt, Baustoffhandel, inhabergeführter Elektroladen, Kfz-Handel, Getränkemarkt, Bäckerei, Geschäft für Bastelbedarf) entlang der Industriestraße noch

weitere Gewerbe- und Industriebetriebe.

Unmittelbar nördlich der Straße Am Güterbahnhof gibt es einen Schrotthändler, Autoverwertung mit Kfz-Ersatzteilhandel und eine Betriebsleiterwohnung. Daran schließt sich die Bahnlinie an. Jenseits davon liegen ein Wohngebäude und der Bahnhof.

Östlich des Geltungsbereichs befinden sich die Kläranlage der Stadt Brakel, eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Biogasanlage und die entsprechenden Freiflächen. Unmittelbar südöstlich grenzt eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle an, an die in östliche Richtung weitere Freiflächen anschließen (Acker und Grünland). Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Nethe. Jenseits davon liegen weitere Freilandbereiche.

Insgesamt sind das Plangebiet und die nähere Umgebung durch gewerbliche Nutzungen im nördlichen Bereich und durch landwirtschaftliche Nutzungen im südlichen Bereich geprägt.

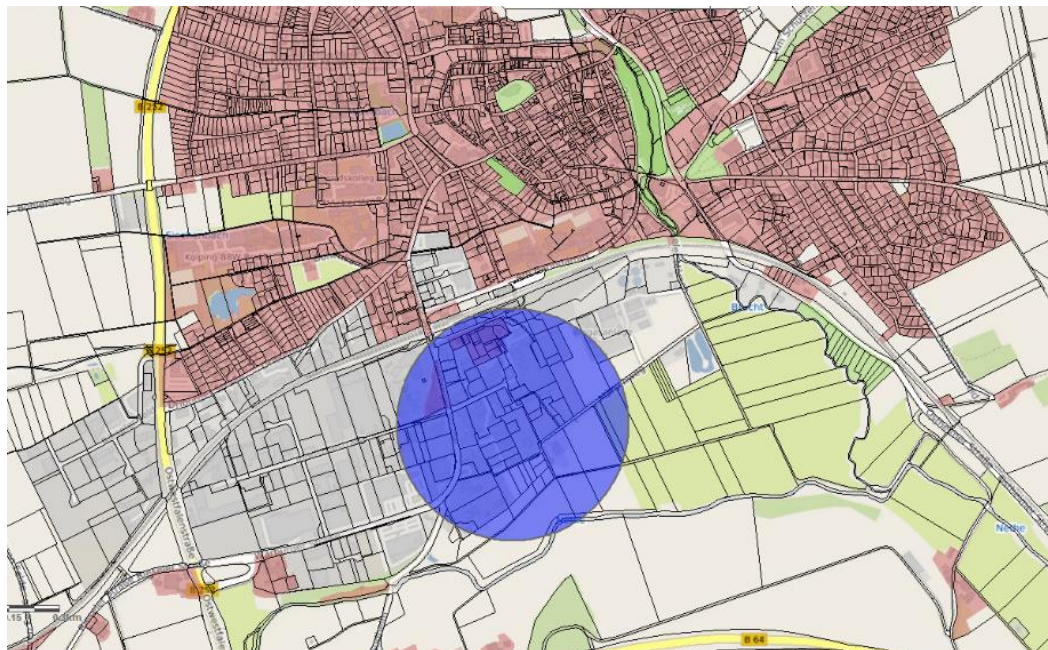
4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

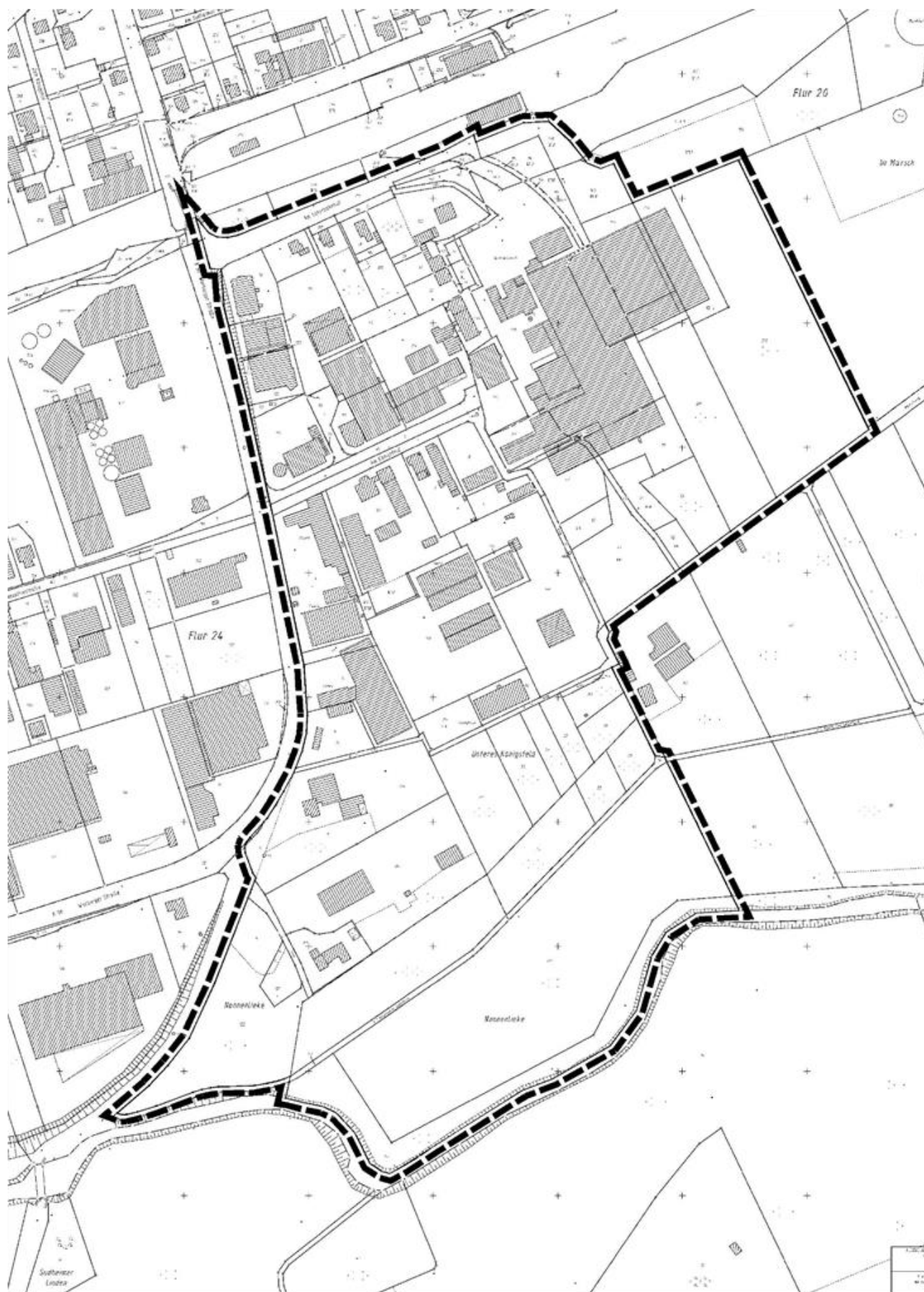
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 29.11.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6-neu in der Kernstadt Brakel aufzustellen und gleichzeitig die Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 6, 1.Änderung und Nr. 6, 2. Änderung aufzuheben.

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

Der ca. 27,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Brakel, Flur 20 mit den Flurstücken 173, 284, 285, 45, 193, 48, 106, 107, 258, 50, 51, 52, 283, 285, 187, 117, 55, 56, 57, 116, 184, 185, 111, 110, 178, 177, 114, 113, 163, 156, 254, 256, 266, 267, 61, 160, 255, 268, 66, 201, 269, 270, 67, 69, 70, 82, 83, 71, 72, 73, und Flur 50 mit den Flurstücken 6, 122, 123, 101, 151, 8, 103, 104 tlw., und Flur 51 mit den Flurstücken 92, 124, 125, 127, 150, 151, 113, 115, 114, 119, 1, 112, 118, 178, 185, 189, 191, 15, 16, 195, 181, 7, 8, 186, 182, 183, 184, 10, 194, 130, 131, 193, 192, 196, 79, 165, 164, 163, 27, 26, 25, 24, 17, 23, 22, 159, 158, 19 und 20.

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





5. ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND SCHUTZGEBIETE

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Paderborn – Höxter liegen die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Die Flächen südlich des Radwegs sind dem angrenzenden Freiraum zugeordnet und liegen dort in einem Bereich zum Schutz der Natur (BSN).

Die im Bebauungsplan vorgesehen Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete bzw. für Flächen für die Landwirtschaft oder Ausgleichsflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als gewerbliche Bauflächen oder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die nicht mehr benötigten Gewerbeflächen südlich des Entsorgungsunternehmens mit Recyclinghof, die seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 vor 20 Jahren nicht in Anspruch genommen worden sind und die auch nicht für eine Betriebserweiterung erforderlich sind, sollen zurückgenommen und stattdessen Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Für diese Flächen stellt der Flächennutzungsplan noch gewerbliche Baufläche dar. Ebenso wird die östlich angrenzende Hoffläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zukünftig sollen diese Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Damit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet. Einige Flächen nördlich und südlich des Radwegs ~~und nördlich des Wirtschaftswegs (Märschweg)~~ liegen im Überschwemmungsgebiet der Nethe.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt, vor allem die Gewanne „Nonnenlieke“, in einem Gebiet für den Schutz der Natur (GSN-0357), im FFH-Gebiet Nethe (DE 4320-305), im Naturschutzgebiet Nethe (HX-059) und in einer Biotopverbundfläche (VBDT-4220-026).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen: im südwestlichen Bereich entlang der Warburger Straße die Fläche 4221/39CM „ehemalige Shell Tankstelle“ und im nördlichen Bereich südlich der Straße Am Güterbahnhof die Fläche 4221/42SG „Autosammelplatz Scheidemann“. Östlich des Plangebiets liegt noch die Fläche 4221/IMB 23 „Güterbahnhof“. Nach heutigem Stand besteht hierzu kein Handlungsbedarf.

6. KONZEPT UND PLANUNG

6.1 Städtebauliche Konzeption

Als besondere Art der baulichen Nutzung sollen für die bereits bestehenden Gewerbeflächen und die weiterhin erforderlichen (betriebsgebundenen) Erweiterungsflächen Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) festgesetzt werden.

Die nicht mehr benötigten Gewerbeflächen südlich des Entsorgungsunternehmens mit Recyclinghof, die seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 vor 20 Jahren nicht in Anspruch genommen worden sind und die auch nicht für eine Betriebserweiterung erforderlich sind, sollen zurückgenommen und stattdessen Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt

werden. Hier wird kein Bedarf mehr für ein Industriegebiet in seiner jetzigen planungsrechtlichen Form gesehen. Die gewerbliche Entwicklung wird vorrangig im Gewerbegebiet West - Riesel gesehen. Im aktuell vorliegenden Entwurf 2020 des Regionalplans OWL ist für diesen Bereich ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) vorgesehen. Somit soll im Gewerbegebiet Königsfeld Ost eine steuernde Rücknahme nicht mehr erforderlicher Siedlungsflächen erfolgen.

Die Flächen südlich des Holzverarbeitenden Betriebes (Fa. Becker) sollen jedoch weiterhin als Industriegebiet festgesetzt werden, da eine betriebliche Erweiterung der Fa. Becker an diesen Stellen nicht ausgeschlossen werden kann. Außerdem ist die Fläche des Flurstücks 201 zu dem Zweck in der Vergangenheit mit Boden- und Bauschutt aufgefüllt worden, um hier eine zukünftige gewerbliche Nutzung realisieren zu können.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Altlasten (-verdachts-) fläche. Die Auffüllungen sind seinerzeit mit unbelasteten Materialien vorgenommen worden. Laut Aussage des Kreises Höxter als zuständige Bodenschutzbehörde sind keine Beeinträchtigungen durch die Auffüllungen zu erwarten. **Der Bereich zwischen der Fa. Becker und der Biogasanlage soll nach Aussage des Eigentümers als Betriebserweiterungsfläche vorgehalten und ebenfalls weiterhin als Industriegebiet festgesetzt werden.**

~~Die nicht mehr benötigten Gewerbeflächen östlich des Holzverarbeitenden Betriebes (Fa. Becker), die seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 vor 20 Jahren nicht in Anspruch genommen worden sind und die auch nicht für eine Betriebserweiterung erforderlich sind, sollen zurückgenommen werden. Hier wird kein Bedarf mehr für ein Industriegebiet in seiner jetzigen planungsrechtlichen Form gesehen. Eine städtebauliche Steuerung ist in diesem Bereich momentan nicht mehr notwendig. Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, sind Festsetzungen in einem Bebauungsplan zurzeit nicht mehr erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich richtet sich mit Inkrafttreten der Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 6, 1. und 2. Änderung zukünftig nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB.~~

Die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Brakel wird vorrangig im Gewerbegebiet West - Riesel gesehen.

Die Gewerbe- und Industriegebiete werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. Hier werden die Ergebnisse aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entsprechend planungsrechtlich umgesetzt.

Die in der Vergangenheit vorgesehenen Änderungen der Erschließungsstraßen konnten aufgrund von Grunderwerbsproblemen nicht umgesetzt werden. Es sollen nun die tatsächlich hergestellten Erschließungsanlagen planungsrechtlich abgesichert und an den tatsächlichen und eigentumsmäßig gesicherten Bestand angepasst werden.

Die Ausgleichsflächen nördlich und südlich des Radweges werden aus dem Bebauungsplan Nr. 6 (Urplan) übernommen. Weiterhin wird auf dem Flurstück 20, Flur 51, Gemarkung Brakel, welches ursprünglich als Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen war, **und auf dem Flurstück 255 tlw., Flur 20, Gemarkung Brakel** eine zusätzliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

6.2 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 Flächenneuanspruhen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft wird. Die Begründungspflicht des Satzes 4 unterstützt insofern auch die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Bei Flächenneuanspruhen 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 Gewerbe- bzw. Industriegebiets der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Bestands und (geringfügigen) betriebsbezogenen Erweiterungen in diesem Bereich. Nicht mehr benötigte Gewerbeflächen sollen zurückgenommen werden. Daher scheiden Alternativen im vorliegenden Fall aus.

6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Als besondere Art der baulichen Nutzung werden für den nordwestlichen Teil des Plangebiets zwischen den Straßen Am Güterbahnhof und Am Königsfeld Gewerbegebiete (GE) i.S.v. § 8 BauNVO festgesetzt.

In den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen werden als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgelegt. Auf die Festsetzung der max. Zahl der Vollgeschosse wird hier verzichtet, bauliche Anlagen dürfen eine max. Höhe von 12,0 m nicht überschreiten.

Ansonsten werden im Geltungsbereich als besondere Art der baulichen Nutzung Industriegebiete (GI) i.S.d. § 9 BauNVO festgesetzt. Hier werden als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 ausgewiesen. Die Höhe baulicher Anlagen wird hier auf max. 15 m festgesetzt.

Die Gewerbegebiete und die Industriegebiete werden hinsichtlich der Art der Nutzung eingeschränkt. Im Hinblick auf das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Brakel erfolgt ein Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetrieben (s. Punkt 6.4).

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet entlang der Straße Am Güterbahnhof drei Wohngebäude (Haus-Nrn. 6, 8 und 10) ohne betriebliche Zuordnung bzw. Bindung. Der Bebauungsplan Nr. 6 von 1998 hat für diesen Bereich ein GE festgesetzt. Nach den geplanten (aber auch nach den derzeit noch gültigen) Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wären diese Nutzungen im GE nicht zulässig. Um aber diesen Anlagen über den Bestandschutz hinausgehende Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan für diese Wohngebäude und die dazugehörigen Grundstücke eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs.10 BauNVO getroffen. Danach sind bestimmte Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Wohngebäude ausnahmsweise zulässig (GE 1).

6.4 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 Verkaufsflächen-dimension – 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. 6-neu in Brakel ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept, dass Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten - mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs – im Plangebiet auszuschließen sind. Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment wird festgesetzt, dass die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Betrieb max. 10% der Verkaufsfläche betragen dürfen. Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind jedoch nur zulässig, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.

Als Ausnahme gilt hierbei:

Verkaufsstätten mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn 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 sind ein Naturkostladen, ein Gartenmarkt, ein Handy-Shop (momentan leerstehend) und ein Autozubehörladen als Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Der Naturkostladen führt nahversorgungsrelevante Sortimente im Angebot und wäre nach den Ansiedlungsregelungen des Einzelhandelskonzepts im Plangebiet nicht zulässig.

Um diesem Ladenlokal über den Bestandsschutz hinaus eine geringfügige Erweiterung zu ermöglichen, wird hierfür eine Fremdkörperfestsetzung i.S.d. § 1 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan getätigt. Danach darf der **bestehende** Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausnahmsweise seine Verkaufsfläche erweitern, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet (GI 1).

Auch der Handy-Shop wäre nicht zulässig, da er ein zentrenrelevantes Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Brakel führt.

Um auch diesem Ladenlokal über den Bestandsschutz hinaus eine geringfügige Erweiterung zu ermöglichen, wird hierfür ebenfalls eine Fremdkörperfestsetzung i.S.d. § 1 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan getätigt. Danach darf der **bestehende** Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausnahmsweise seine Verkaufsfläche erweitern, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet (GI 2).

Des Weiteren wäre der Gartenmarkt im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig. Zwar wird hier ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment angeboten, allerdings liegt die vorhandene Verkaufsfläche über 800 m². Somit würde der Gartenmarkt unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen und wäre nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig. Es besteht allerdings ein Bestandsschutz für den vorhandenen Gartenmarkt; Erweiterungen sind jedoch nicht möglich, da dies nicht mit den Zielen der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan NRW Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ vereinbar wäre.

Der Autozubehörladen, der eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m² aufweist und über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment verfügt, ist hingegen im GE oder GI zulässig.

Generell gilt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit im Plangebiet möglich sind.

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. Ausgenommen hiervon ist der bestehende Gartenmarkt, für den ein Bestandsschutz besteht.

6.5

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. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

6.6

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Straßen Am Güterbahnhof, Am Königsfeld bzw. den asphaltierten Weg (Unteres Königsfeld) südlich des Handy-Shops bzw. des Autzubehörladens und den Wirtschaftsweg (Märschweg) östlich des Entsorgungsunternehmens mit Recyclinghof.

Im Bebauungsplan sollen die Verkehrsflächen nun entsprechend ihres tatsächlichen Ausbausatzustands festgesetzt werden. Die auf Höhe eines Holzverarbeitenden Betriebs (Fa. Becker) nach Süden abzweigende Straße Am Königsfeld wird im Bereich der Flurstücke 182, 183, 184 (Gemarkung Brakel, Flur 51) nur noch in einer Breite von 7 m festgesetzt. Im anschließenden Wendebereich wird die Verkehrsfläche ebenfalls auf den tatsächlichen Ausbausatzustand festgeschrieben. Der weiter zur landwirtschaftlichen Hofstelle nach Süden verlaufende Wirtschaftsweg soll als nicht auszubauender Wirtschaftsweg auf seinen jetzigen Ausbausatzustand festgesetzt werden. Ein Ausbau, wie er im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 in einer Breite von 8 m vorgesehen war, ist nicht mehr erforderlich, da für die weiter südlich gelegenen Industriegebiete kein Bedarf mehr gesehen wird und für diese zukünftig Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden sollen. Somit ist ein Ausbau, der über den jetzigen Ausbausatzustand als Wirtschaftsweg hinausgeht, nicht mehr notwendig. Aus den gleichen Gründen ist die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße, die in Höhe der Hofstelle nach Westen abzweigt, entbehrlich.

Im Bebauungsplan wird auf dem Flurstück 17, Flur 51 in der Gemarkung Brakel ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Für die Anlieger der Flurstücke 25, 24, 23, 158 und 159 in der Flur 51, Gemarkung Brakel wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, damit die Grundstücke über diese Fläche erreichbar sind. Darüber hinaus ist für die Erschließung des Flurstücks 25 in der Flur 51, Gemarkung Brakel südlich des Entsorgungsunternehmens mit Recyclinghof eine einvernehmliche individuelle Lösung gefunden worden. Zum einen wird diese über das im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 17, Flur 51 in der Gemarkung Brakel zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 25, 24, 23, 158 und 159 in der Flur 51, Gemarkung Brakel und zum anderen durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Brakel und dem Grundstückseigentümer sichergestellt. Da in diesem Bereich auch eine fußläufige Verbindung von der Warburger Straße bis zum nicht auszubauenden Wirtschaftsweg besteht, wird weiterhin noch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit eingeräumt.

6.7

Versorgung

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

6.8

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 Aus-

gestaltung als Sollvorschrift den zuständigen Behörden einen geringen Entscheidungsspielraum, um den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z. B. bei bereits vorhandenen Mischkanalisationen in Baugebieten) Rechnung zu tragen.

Im vorliegenden Fall soll das Abwasser im Trennsystem entsorgt werden.

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird über die vorhandenen Regenwasserkanäle in die Nethe eingeleitet. Ein Teil des Niederschlagswassers wird vor Einleitung noch dem Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebiets zugeführt.

Das Schmutzwasser dieses Gebietes soll ungeklärt über die örtlich vorhandenen Schmutzwasserkanäle der zentralen Abwasserbehandlung zugeführt werden.

6.9

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.

7.

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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)~~ ~~das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)~~ 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 (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) ~~und dem Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)~~ 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 19.11.2020 ~~und 07.07.2022~~ 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, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt werden **Gewerbegebiete (GE und GE 1)** 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.),
- Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment, wobei zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente je Betrieb max. 10% der Verkaufsfläche betragen dürfen. Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind jedoch nur zulässig, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.
- 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 Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.

Abweichend davon können Verkaufsstätten mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten 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.

Für die bestehenden Wohngebäude und die dazugehörigen Grundstücke im **GE 1** wird gem. § 1 Abs.10 BauNVO Folgendes festgesetzt:

- Die Grundfläche der vorhandenen Wohngebäude darf um 10% durch Anbauten erweitert werden.
- Der Bau von Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück ist auf den Grundstücken zulässig.
- Es sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.
- Erneuerungen der Gebäude mit gleicher Nutzung sind zulässig.

2. Festgesetzt werden Industriegebiete (**GI, GI 1 und GI 2**) i.S. von § 9 BauNVO. Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 BauNVO i. V. m. § 9 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art ;
(außer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment s.u.),

- Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment, wobei zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente je Betrieb max. 10% der Verkaufsfläche betragen dürfen. Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind jedoch nur zulässig, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
- Tankstellen

ausnahmsweise zulässig:

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

nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.

Abweichend davon können Verkaufsstätten mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten 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.

Abweichend wird gem. § 1 Abs.10 BauNVO für das **GI 1** festgesetzt, dass der **bestehende** Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausnahmsweise seine Verkaufsfläche erweitern darf, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet.

Abweichend wird gem. § 1 Abs.10 BauNVO für das **GI 2** festgesetzt, dass der **bestehende** Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausnahmsweise seine Verkaufsfläche erweitern darf, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Höhe baulicher Anlagen. Als max. Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Seite der baulichen Anlage (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Die max. Höhe baulicher Anlagen beträgt im GE und GE 1 12 m und im GI, GI 1 und GI 2 15 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.

Ausgleichsmaßnahmen

4. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind
 - a. auf dem Flurstück 20, Flur 51, Gemarkung Brakel im Zentrum des Grundstücks drei Stieleichen (*Quercus robur*) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Die Hochstämme sind standortsicher zu verankern (z.B. mittels Drei-Bock und Kokosstrick) und eine ausreichende Wässerung ist zu gewährleisten. Auf der restlichen Fläche des Flurstücks ist eine lockere Baum-Strauch-Pflanzung anzulegen. Die Pflanzung erfolgt mit einem Abstand zur Flurstücksgrenze von 2 m. Der so entstandene Saumstreifen kann bei Bedarf, maximal jedoch 1 x jährlich, gemäht werden. Rund um die Stämme der Stieleichen ist ebenfalls ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten.

Die etwa 850 m² große Fläche ist locker mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Eine Auswahl folgender Gehölze ist hierbei vorzusehen:

- Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*), **Hainbuche** (*Carpinus betulus*),
- **Vogelkirsche** (*Prunus avium*), **Feldahorn** (*Acer campestre*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*).

Es sind mindestens drei der genannten Arten, davon mindestens eine Baumart (fett gedruckt), zu verwenden. Auf der Fläche sind mindestens fünf weitere Bäume zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in einem Pflanzabstand von 1,5 m. Für die weitere(n) Baumart(en) ist je eine Fläche von 3 m² einzuplanen. Die Bäume sind standortsicher zu verankern (z. B. Pfahl oder Schrägpfahl und Kokosstrick). Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze mit Herkunftsnachweis (Herkunftsgebiet 4: Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden. Die Pflanzung ist durch einen Wildverbisschutzzaun in den ersten drei Jahren nach Pflanzung zu schützen. Die Pflanzung ist ausreichend zu wässern und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- b. auf dem Flurstück 8, Flur 50, Gemarkung Brakel ist die artenarme Intensivwiese auf 70% der Fläche langfristig zu erhalten. Die Fläche ist regelmäßig zu mähen oder zu beweiden. Die Anpflanzung nicht standorttypischer Gehölze ist unzulässig.

- c. auf dem Flurstück 151, Flur 50, Gemarkung Brakel ist:

unter Berücksichtigung des „Konzeptes zur hydromorphologischen Verbesserung der Fließgewässer im Kreis Höxter“ sowie dem „Maßnahmenkonzept Nethe DE-4320-305“ eine Renaturierung der Nethe einschließlich ihrer Uferbereiche durchzuführen. Hierzu ist gem. Maßnahmenkonzept Nethe eine Aufweitung und Abflachung der Uferbereich mit einer Laufverlängerung vorzusehen. Weiterhin sind die vorhandenen Kiesstrukturen durch Ausspülen von kolmatierendem Feinmaterial aufzuwerten. Ggf. ist zu prüfen, ob weiteres gewässertypisches Kiesmaterial in die Nethe eingebracht werden kann. Zusätzlich ist Totholz als natürliches Strukturelement in das Gewässerbett einzubauen.

Auf den Bereichen des Flurstücks 151, die nicht für die vorgenannten Maßnahmen in Anspruch genommen werden, ist ein lebensraumtypischer Gehölzbestand zu entwickeln. Kleinräumig können Altarme, Kleingewässer und Hochstaudenfluren enthalten sein, so dass sich ein Mosaik unterschiedlicher Auen-Lebensräume entwickelt.

- d. auf dem Flurstück 255, Flur 20, Gemarkung Brakel sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ als Feldgehölz zu pflanzen. Im Zentrum sind mind. 110 Großgehölze der Arten Stieleiche (*Quercus robur*, Anteil ≥70%), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) in einem Pflanzabstand von mind. 3x3 m in einem locker natürlichen Verbund ohne gerade Außenkante und nicht in Reihe zu pflanzen. Nach außen ist eine Strauchpflanzung als Gehölzmantel mit einem Pflanzabstand von etwa 1,5x1,5 m in einem lockeren Verbund zu pflanzen. Dabei ist eine Auswahl folgender Gehölze vorzusehen: Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus spec.*). Die gesamte Gehölzpflanzung erfolgt mit einem Abstand zur Flurstücksgrenze von im Mittel etwa 2 m. Der so entstandene Saumstreifen kann bei Bedarf, maximal jedoch 1 x jährlich, gemäht werden.

Artenschutz

5. Die bauliche Umsetzung von Bauvorhaben incl. Baufeldräumung ist zum Schutz bodenbrütender Vogelarten nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. Werden die Arbeiten vor Anfang März begonnen, können diese kontinuierlich fortgesetzt werden. Unterbrechungen der Arbeiten von mehr als wenigen Tagen (7-10 Tage) sind in diesem Fall zu unterlassen. Ggf. sind alternative Vermeidungsmaßnahmen möglich. Diese sind im Vorfeld der Baumaßnahme konkret mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (z.B. Vergrämuungsmaßnahmen). Im Falle einer vorzeitig eingeleiteten Vergrämuungsmaßnahme ist der Baubeginn auch nach März möglich. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn mit dem Eintre-

ten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu rechnen ist oder nachgewiesen wird, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten kann.

6. Vor einer Fällung von Bäumen sind diese von einer fachlich versierten Person zu untersuchen. Sollten Höhlen in den Bäumen nachgewiesen werden, so sind artspezifische Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nistkästen im räumlichen Kontext anzubringen. Die zu leistende Ausgleichsmaßnahme ist im Verhältnis 1:3 (nachgewiesene Baumhöhle zu Nistkästen) zu erbringen.

Sortimente

7. 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
8. 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 / Meterware / 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
9. Als nichtzentrenrelevante Sortimente zählen die Sortimente, die nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevant sind und die nicht unter Punkt 7 und 8 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 (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 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.
3. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6-neu ist gleichzeitig die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 6, 1. Änderung und Nr. 6, 2. Änderung in der Kernstadt Brakel verbunden. Dabei sollen die Festsetzungen des Urplans Nr. 6 mit der 1. und 2. Änderung auf jeden Fall, auch im Fall der Unwirksamkeit der Festsetzungen des neuen Plans, ersatzlos beseitigt werden.
4. Innerhalb des Plangebiets sind Flächen mit Boden- und/oder Bauschuttauuffüllungen vorhanden. Bei konkreten Bauvorhaben sollte die Standfestigkeit des Untergrundes genauer untersucht werden. Gegebenenfalls sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen. Hierzu wird empfohlen, vorab Untersuchungen des Baugrundes vorzunehmen.
5. Mögliche (Geruchs-) Immissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben sind im Plangebiet hinzunehmen.
6. Das bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit von ~~-2.745~~ -9.176 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.
7. Gehölzfällungen, -rodungen oder -entfernungen i.S.d. § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 sind ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 29.02. des Folgejahres möglich.
8. Bei baulichen Maßnahmen innerhalb der nächsten ~~5~~ 3 Jahre (bis Ende 2025) in den blau markierten Flächen in Abbildung 5 des Umweltberichts/ Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist

durch eine Geländebegehung einer fachlich versierten Person ein Negativnachweis für Zauneidechsenvorkommen zu erbringen. Bei einem Positiv-Nachweis muss eine weiterführende gutachterliche Einschätzung erfolgen.

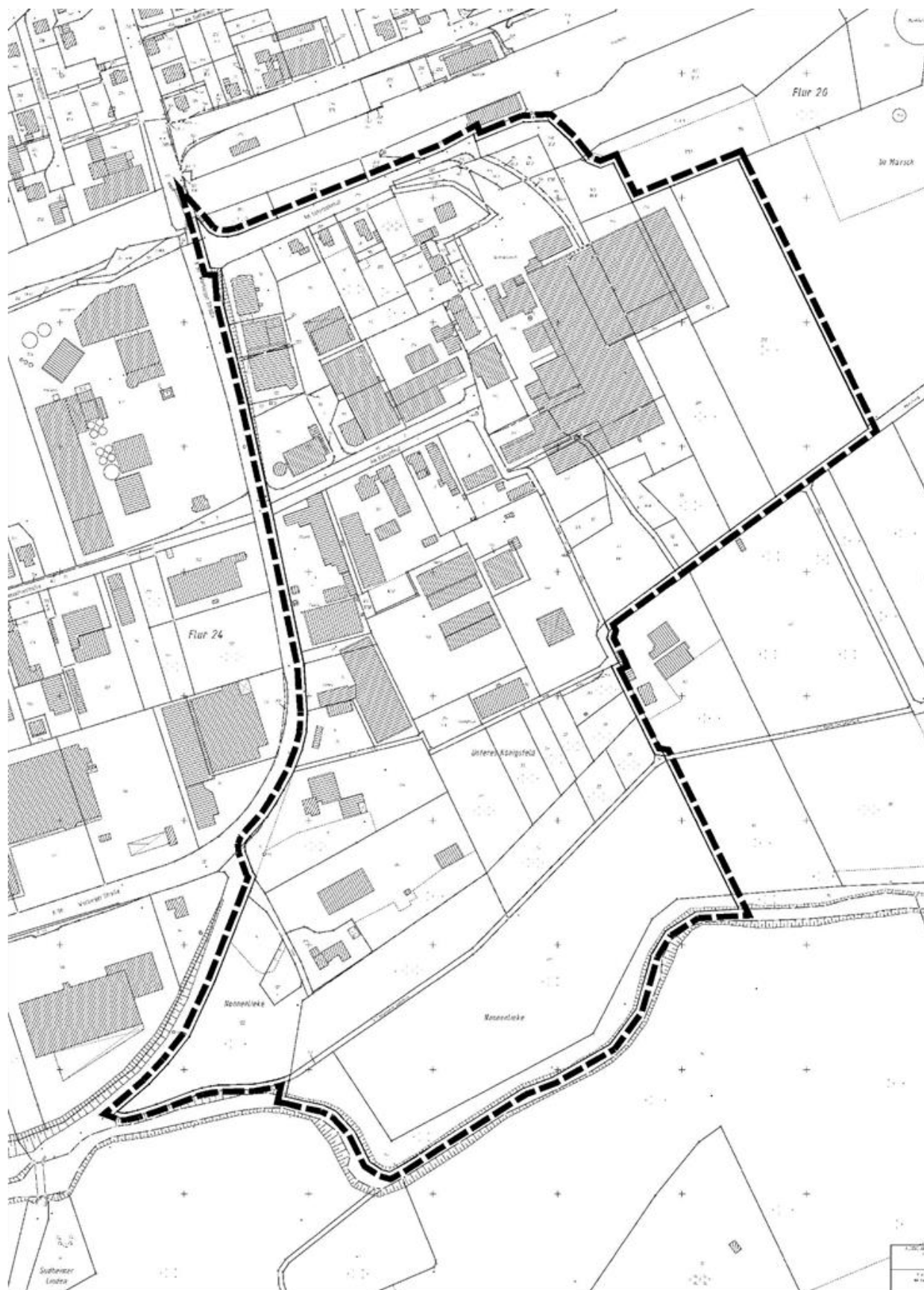
Bei baulichen Maßnahmen ab 2026 muss aufgrund von zukünftig eintretender Sukzession, Stilllegung und Umnutzung im gesamten Geltungsbereich mit potentiellen Zauneidechsen-Habitaten gerechnet werden. Aus diesem Grund ist durch eine Geländebegehung einer fachlich versierten Person ein Negativnachweis für Zauneidechsenvorkommen zu erbringen. Bei einem Positiv-Nachweis müssen basierend auf der Geländebegehung und Einschätzung des Gutachters entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.

9. Bei Nutzungsänderungen/Umbau/Abriss des vorhandenen Gebäudebestands ist von einer fachlich versierten Person zu prüfen, ob die Bauwerke von gebäudebrütenden Vogelarten oder gebäudebewohnenden Fledermausarten besiedelt sind. Bei einem Positiv-Nachweis sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder ein Töten von Individuen zu verhindern.
10. Das gesamte Konzept zur hydromorphologischen Verbesserung der Fließgewässer im Kreis Höxter inklusive Anhänge A, B und C kann bei der Stadtverwaltung Brakel im Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 (Urplan)



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6-neu :

