

Stadt Brakel
Kreis Höxter

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 9
1. Änderung

„Brunnenallee“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand Oktober 2024

Behördenbeteiligung

Veröffentlichungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption.....	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung	5
5.3 Denkmalschutz.....	6
5.4 Verkehrserschließung	6
5.5 Versorgung.....	6
5.6 Abwasserentsorgung	6
5.7 Vorbeugender Brandschutz.....	6
5.8 Artenschutz	6
6. GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN.....	6
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	6
7. Durchführung	6
Teil B	8
Textliche Festsetzungen	8
Hinweise:	8
Auszug aus dem Bebauungsplan	9

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat von 1999 bis 2006 den Bebauungsplan Nr. 9 „Brunnenallee“ für eine Fläche im Norden der Kernstadt Brakel im Bereich zwischen der Brunnenallee im Westen, der Bökendorfer Straße im Osten und dem Birkenweg im Süden aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit seiner Veröffentlichung 13.07.2006 in Kraft getreten.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt als besondere Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

Das Plangebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 in der Flur 4 und 7, Gemarkung Brakel.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 setzt dieser momentan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bzw. 0,8 und einer ein- bzw. zweigeschossigen maximalen Bebauung in offener Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser) mit einem Sattel- oder Walmdach bzw. entlang der Brunnenallee zusätzlich noch mit einem Pultdach fest. Weiterhin sind überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan noch Regelungen zur Dachneigung (32°-45° bei 1-geschossiger und 22°-38° bei 2-geschossiger Bebauung), zur Dachdeckung (nur rote oder nur schwarze Dachpfannen; glasierte hochglänzende Materialien unzulässig), zur Firstrichtung, zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen und zu Einfriedungen (max. 0,70 m hohe Hecken, Mauern oder Holzzäune in senkrechter Lattung).

Bebauungspläne sind regelmäßig hinsichtlich ihrer Festsetzungen durch die Stadt zu prüfen. Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 9 hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind längst nicht mehr zeitgemäß. Auch die textlichen Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen sind längst nicht mehr aktuell und stammen aus einer Zeit, in der Festsetzungen in Bebauungsplänen noch deutlich restriktiver gefasst wurden. Dies ergibt sich auch aus den zahlreichen Nachfragen bzw. Verstößen hinsichtlich dieser baulichen Anlagen.

Die Stadt Brakel vertritt hier eine geänderte städtebauliche Zielrichtung hinsichtlich der Festsetzungen in Bebauungsplänen. Diese sollen für die Bauherren ein Maximum an Spielraum bieten, aber gleichzeitig eine notwendige geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Somit ergeben sich Änderungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen und zu Einfriedungen.

Somit sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans überarbeitungsbedürftig. Sie ermöglichen zurzeit im Bereich des Bebauungsplans keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in der Kernstadt Brakel.

Die Stadt Brakel möchte daher nun die genannten Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 aufheben bzw. ändern, um diese an die

zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklungen und Tendenzen anzupassen.

2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet zur 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9. Das Gebiet befindet sich im Norden der Kernstadt Brakel im Bereich zwischen der Brunnenallee im Westen, der Bökendorfer Straße im Osten und dem Birkenweg im Süden. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich vorwiegend Wohnhäuser mit Gärten sowie eine Hofstelle, ein Regenrückhaltebecken und ein Spielplatz.

Unmittelbar nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich und westlich schließt sich weitere Wohnbebauung bzw. der Krankenhauskomplex an das Plangebiet an.

Insgesamt sind das Plangebiet und die nähere Umgebung durch die vorhandene Wohnnutzung geprägt.

3. AUFSTELLUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 an städtebauliche Entwicklungen und Tendenzen anzupassen, hat der Bauausschuss der Stadt Brakel in seiner öffentlichen Sitzung am 29.08.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung in der Kernstadt Brakel aufzustellen.

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

Der ca. 12 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Brakel,

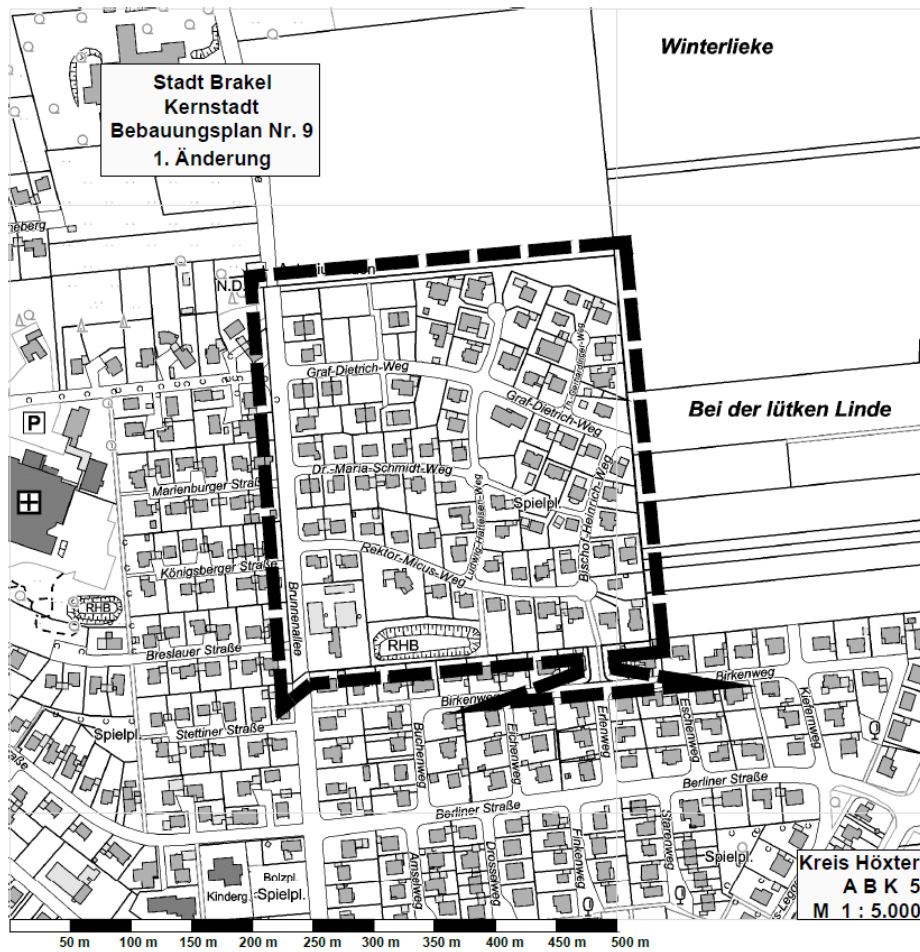
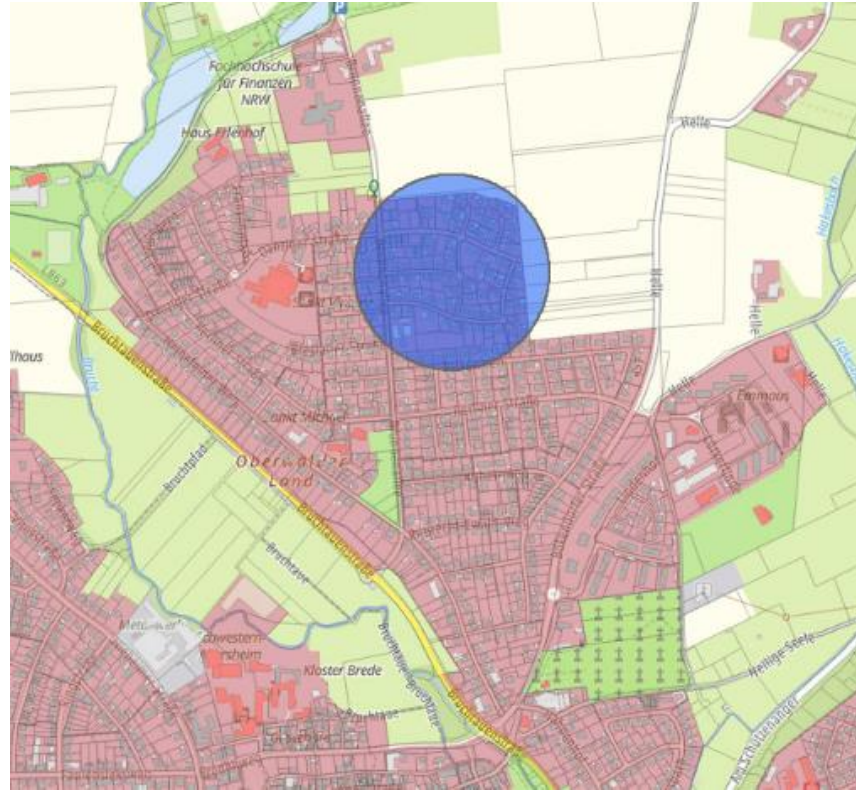
Flur 9 mit den Flurstücken

175, 176, 125, 44, 174, 160, 163, 138, 182, 87, 88, 185, 186, 162, 164, 165, 166, 167, 168, 183, 100, 111, 107, 85, 116, 109, 105, 112, 117, 118, 119, 120, 128, 129, 184, 169, 115, 155, 156, 157, 158, 159, 170, 145, 173, 114, 133, 180, 181, 172, 92, 103, 152, 104, 68, 83, 63, 144, 122, 123, 94, 97, 96, 177, 178, 54, 56, 76, 179, 134, 135, 90, 75, 67, 58, 64, 16, 17, 18, 19, 20, 78, 21, 69, 62, 49, 50, 57, 22, 23, 24, 25, 51, 52, 26, 45, 42, 41, 43, 60, 35, 37, 36, 34, 33, 31, 30, 29, 28, und 27

und Flur 11 mit den Flurstücken

924 tlw., 1165, 575, 1249 tlw., 1248 und 1247.

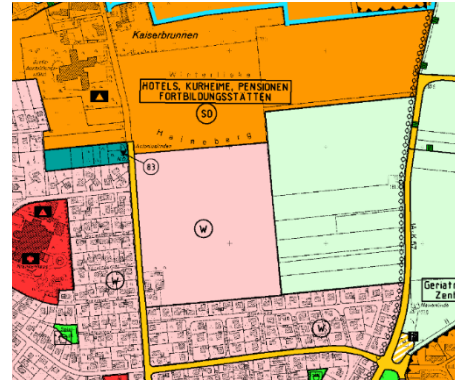
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den beiden folgenden Übersichtskarten dargestellt.



4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brakel als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9, 1. Änderung sollen die textlichen Festsetzungen Nr. 7 bzgl. der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Nr. 6 bzgl. der Beschränkungen zu Grundstückseinfriedungen des Urplans aufgehoben und teilweise ersetzt werden, um diese an die heutigen städtebaulichen Entwicklungen und Tendenzen anzupassen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 werden die textlichen Festsetzungen Nrn. 6 und 7 aufgehoben und durch eine neue Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports ersetzt. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 (Urplan), insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Bauweise, bleiben weiterhin bestehen.

Somit wird beispielsweise als besondere Art der baulichen Nutzung weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Außerdem wird die Unzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aufgehoben. Stattdessen sollen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, allerdings nur bis insgesamt maximal 30 m³ umbauten Raum pro Grundstück sowie Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Durch die Aufhebung können die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9, 1. Änderung an die zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklungen und Tendenzen angepasst werden.

5.3 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und

Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brakel als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.4

Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Brunnenallee und Birkenweg. Innerhalb des Plangebiets befinden sich weitere Erschließungsstraßen. Der Neubau von Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

5.5

Versorgung

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

5.6

Abwasserentsorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der Abwassersituation keine Änderungen zum gültigen Bebauungsplan.

5.7

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.

5.8

Artenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in Brakel sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen

6.

GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN

6.1

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren oder erfolgt sind. Dies trifft hier zu, denn eine bauliche Nutzung ist auf der Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplans zulässig bzw. bereits erfolgt. Somit erübrigen sich Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplans i. S. v. von § 180 BauGB.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Höxter, den 08.10.2024

Brakel, den

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT BRAKEL
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung

gem. § 9 Baugesetzbuch

1. Die textliche Festsetzung Nr. 6 des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 9 zu den Grundstückseinfriedungen (Die Vorgärten aller Baugrundstücke dürfen entlang der Erschließungsstraßen nur durch max. 0,70 m hohe Hecken, Mauern oder Holzzäune in senkrechter Lattung eingefriedet werden) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9, 1. Änderung aufgehoben.
2. Die textliche Festsetzung Nr. 7 des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 9 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen mit der Ausnahme von Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränken und Trafos wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9, 1. Änderung aufgehoben.
3. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis maximal insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinweise:

1. **Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 werden die textlichen Festsetzungen Nrn. 6 und 7 aufgehoben und eine neue Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports festgesetzt. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 (Urplan), insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Bauweise, bleiben weiterhin bestehen.**
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brakel als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde 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.

Auszug aus dem Bebauungsplan:

