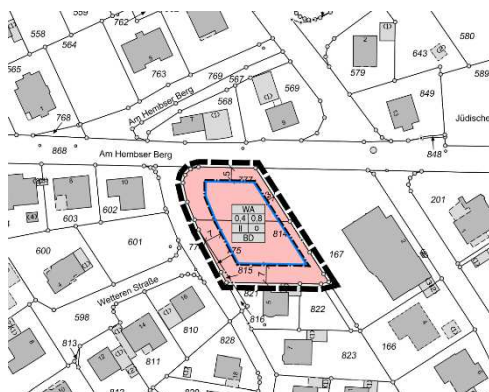




Stadt Brakel

Kreis Höxter

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 16

3. Änderung

„Nethegaustadion“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand Juli 2021

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
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	5
5.4 Verkehrserschließung	6
5.5 Versorgung	6
5.6 Abwasserentsorgung	6
5.7 Vorbeugender Brandschutz	6
5.8 Artenschutz	6
6. GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN	7
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	7
7. Durchführung	7
Teil B	9
Textliche Festsetzungen	9
Hinweise	10
Auszug aus dem Bebauungsplan	10
Anlage ASP	11

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat 2000 bis 2001 im Südosten der Kernstadt nördlich bzw. östlich der L 863 und südlich der Straße Am Hembser Berg für einen Bereich des ehemaligen Fußballstadions den Bebauungsplan Nr. 16 „Nethegaustadion“ erarbeitet. Der Plan umfasst heute die Bebauung an der Wetteren Straße, das DLRG-Vereinsheim, die Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber und das Gelände der Feuerwehr. Der Bebauungsplan ist am 19.06.2001 vom Rat der Stadt Brakel als Satzung beschlossen worden. Mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 28.06.2001 ist er in Kraft getreten.

Von 2014 bis 2015 ist der Bebauungsplan in einer ersten Änderung überarbeitet, erweitert und teilweise aufgehoben worden. Aufgrund von Abweichungen in der Örtlichkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplans hat sich die Stadt Brakel entschlossen, den bestehenden Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern bzw. aufzuheben und den Bebauungsplan an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen. Dazu gehörten Umwandlung von Straßenbegleitgrün in ein WA, Umwandlung von „Straße“ in Fußweg und Anpassung an den tatsächlichen Ausbau, Erweiterung der Verkehrsflächen im Bereich einer Gabionenwand und somit auch Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Aufhebung der Festsetzung einer Verkehrsfläche und einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die einem Wohnbauvorhaben außerhalb des Bebauungsplans zugeordnet waren. 2015 ist diese Änderung in Kraft getreten.

2015 ist der Bebauungsplan in einer 2. Änderung überarbeitet worden. Für den westlichen Bereich des Bebauungsplans war ursprünglich für eine Fläche zwischen der Feuerwehr und dem DLRG-Vereinsheim eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Ursprünglich sollte hier eine Fläche für eine potentielle Erweiterung der Feuerwehr vorgehalten werden. Eine Erweiterung der Feuerwehr in diesen Bereich wurde seitens der Stadtverwaltung nicht mehr gesehen, so dass eine Vorhaltung als Erweiterungsfläche entbehrlich und eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich war.

Aufgrund der bundesweit steigenden Zahlen von Flüchtlingen und Asylbewerbern aus den Kriegs- und Krisengebieten wurde den Kommunen und somit auch der Stadt Brakel eine steigende Zahl aus diesem Personenkreis zugeteilt. Die Kapazitäten zur Unterbringung am Standort in der Brakeler Märsch waren erschöpft, so dass die Stadt Brakel zusätzliche Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern zur Verfügung stellen musste. Nach einem intensiven Prozess zur Standortsuche für eine weitere Unterkunft für die Flüchtlinge und Asylbewerber ist der Bebauungsplan geändert worden, um auf der Fläche zwischen Feuerwehr und DLRG-Vereinsheim ein entsprechendes Gebäude errichten zu können.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA), ein Reines Wohngebiet (WR), eine Fläche mit einem Bindungsgebot für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, eine öffentliche Grünfläche/ Spielplatz, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und die notwendige Erschließungsstraße (Wetteren Straße) mit Wendehammer fest.

Ein Investor möchte nun auf dem Eckgrundstück Wetteren Straße/Am Hembser Berg ein Mehrfamilienhaus errichten. Geplant ist ein 2-geschossiges Gebäude mit einem Satteldach und einer Gesamtgebäudehöhe von 11 m mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Dieses Bauvorhaben ist jedoch aufgrund der gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans momentan nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine max. eingeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 9 m und max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude fest.

Die Stadt Brakel unterstützt das Vorhaben. Deshalb hat der Bauausschuss am 28.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 gefasst. Beabsichtigt ist, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Verwirklichung des oben beschriebenen Vorhabens zu schaffen.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans daher für diesen Teilbereich überarbeitungsbedürftig. Sie ermöglichen z.Zt. in diesem Bereich keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 in der Kernstadt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll auch eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet zur 3. Änderung befindet sich im Osten der Kernstadt Brakel. Es handelt sich hierbei um das Eckgrundstück Wetteren Straße/Am Hembser Berg.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein geschotterter Parkplatz, der zum östlich angrenzenden Restaurant gehört.

Westlich und nördlich grenzen die Erschließungsstraßen Wetteren Straße und Am Hembser Berg unmittelbar an den Geltungsbereich an. Daran schließt sich dann Wohnbebauung an. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Restaurantbetrieb mit Parkplatzbereich. Unmittelbar südlich grenzt weitere Wohnbebauung an.

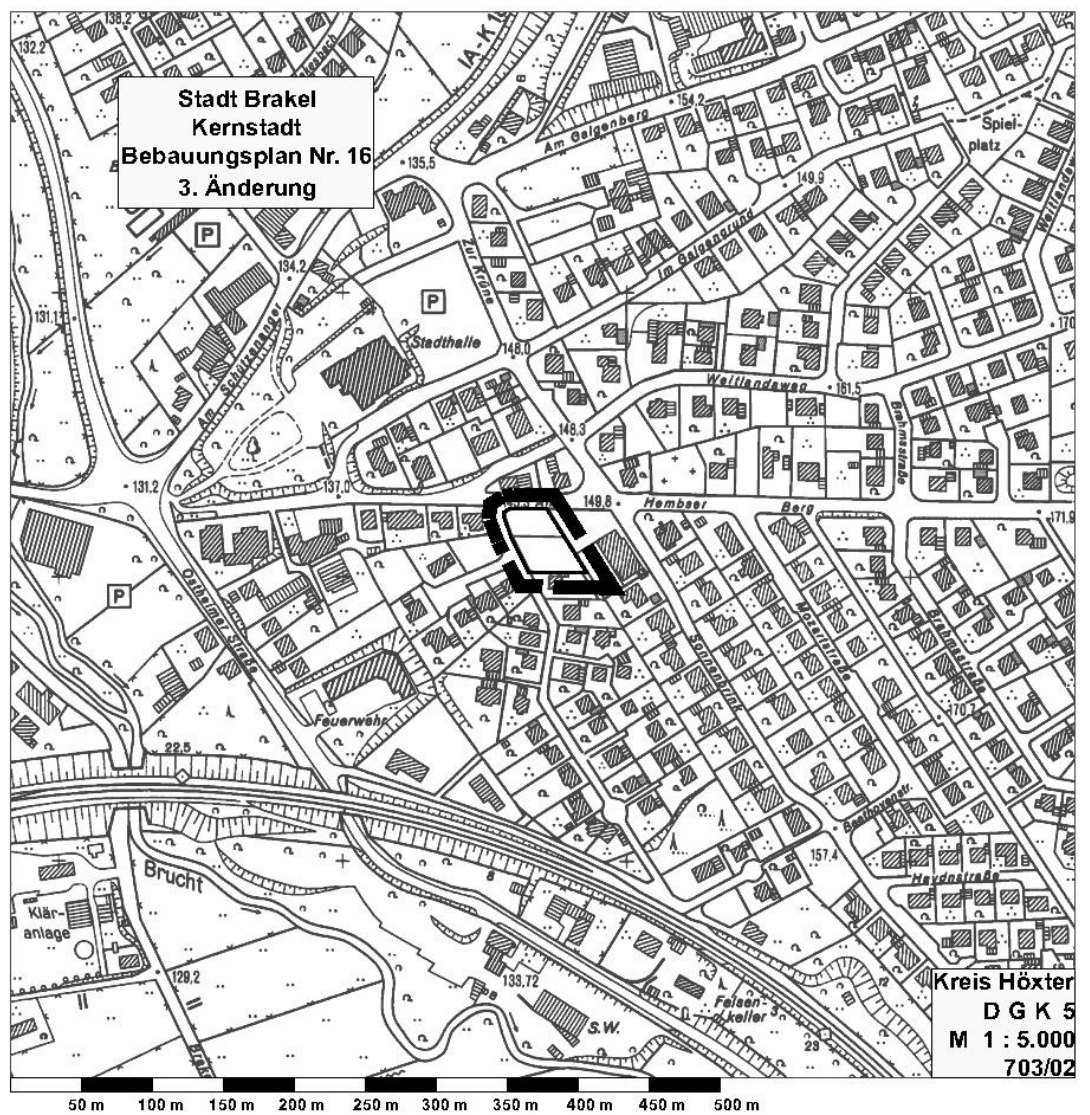
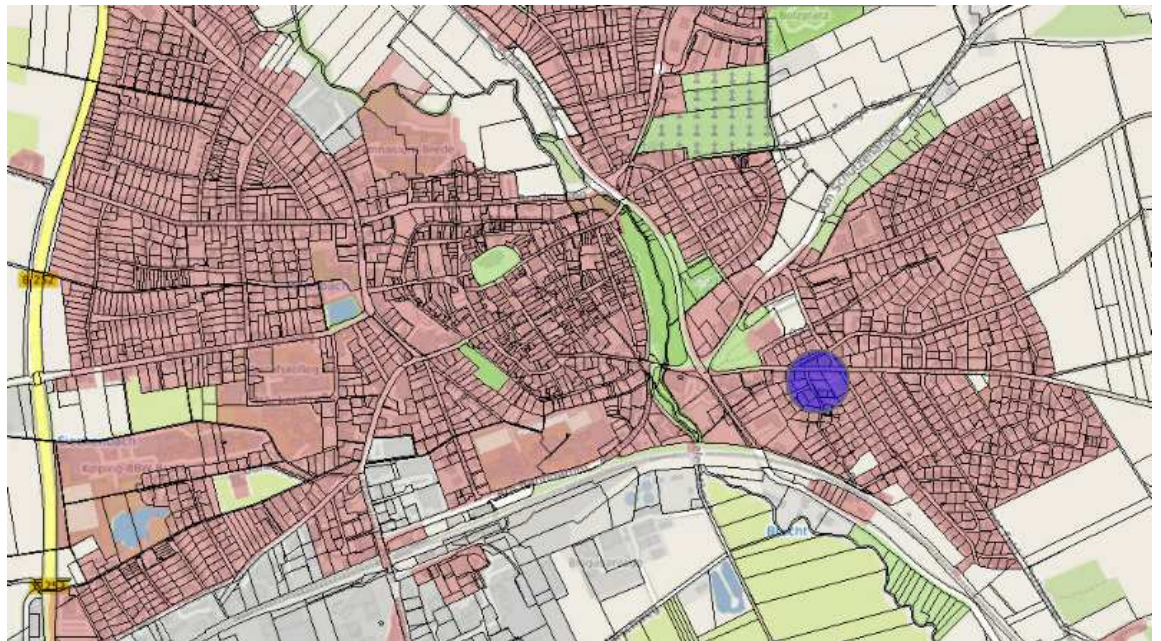
Insgesamt sind das Plangebiet und die Nachbarschaft durch die Parkfläche und angrenzende Wohnnutzung geprägt.

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 28.04.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16, 3. Änderung in der Kernstadt aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden. Der ca. 1.600 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Brakel, Flur 19 mit den Flurstücken 777, 775, 815 und 814 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in einer Übersichtskarte ohne Maßstab und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 ohne Maßstab) dargestellt.



4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet 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 nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 16 und die anschließende Wohnbebauung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Somit ergeben sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen gegenüber dem Urplan.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist die neue BauNVO anzuwenden. Es folgt somit eine Umstellung von der BauNVO 1990, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 gültig war, auf die BauNVO 2021.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen. Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal II-geschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 erlauben eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.

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 Denkmal-

schutzgesetzes 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

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Am Hembser Berg und Wette-
ren Straße. Der Neubau von Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

5.5

Versorgung

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

5.6

Abwasserentsorgung

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

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1 Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Danach soll dieses ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht zugelassenen Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von dieser Verpflichtung ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Um den o.g. gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden, soll das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dem vorhandenen Regenwasserkanal und das häusliche Schmutzwasser ungeklärt dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeleitet werden.

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

Innerhalb des Plangebiets ist ein geschotterter Parkplatz vorhanden. Die Fläche ist weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, noch ist sie im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnet. Besonders gesetzlich geschützte Biotope (§ 42 LNatSchG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdige Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

Am 12. Dezember 2007 wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert und

das deutsche Artenschutzrecht an europäische Vorgaben angepasst. Im BNatSchG ist festgesetzt, dass in allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, d.h. es ist die Betroffenheit der streng geschützten Arten und der besonders geschützten Arten einschließlich der europäischen Vogelarten zu prüfen und die Erheblichkeit der Betroffenheit zu bewerten.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung (Radius 300 m) nach dem Fachinformationssystem @infos des LANUV bekannt. Gewässer, Bäume oder mehrjährige offene Bodenstellen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch das geplante Vorhaben Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst werden (s. Anlage ASP).

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 § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich. Die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. 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 das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. § 180 BauGB.

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben.

Höxter, den 01.07.2021

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, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** i.S. von § 4 (BauNVO).
Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Erschließungsstraße im Bereich der Hauswand, die der Wetteren Straße zugewandt ist, im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 11 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.
3. Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO zu errichten.
4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.
5. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Im WA sind pro Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.
7. Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 32°-45°.

Minimierungsmaßnahmen

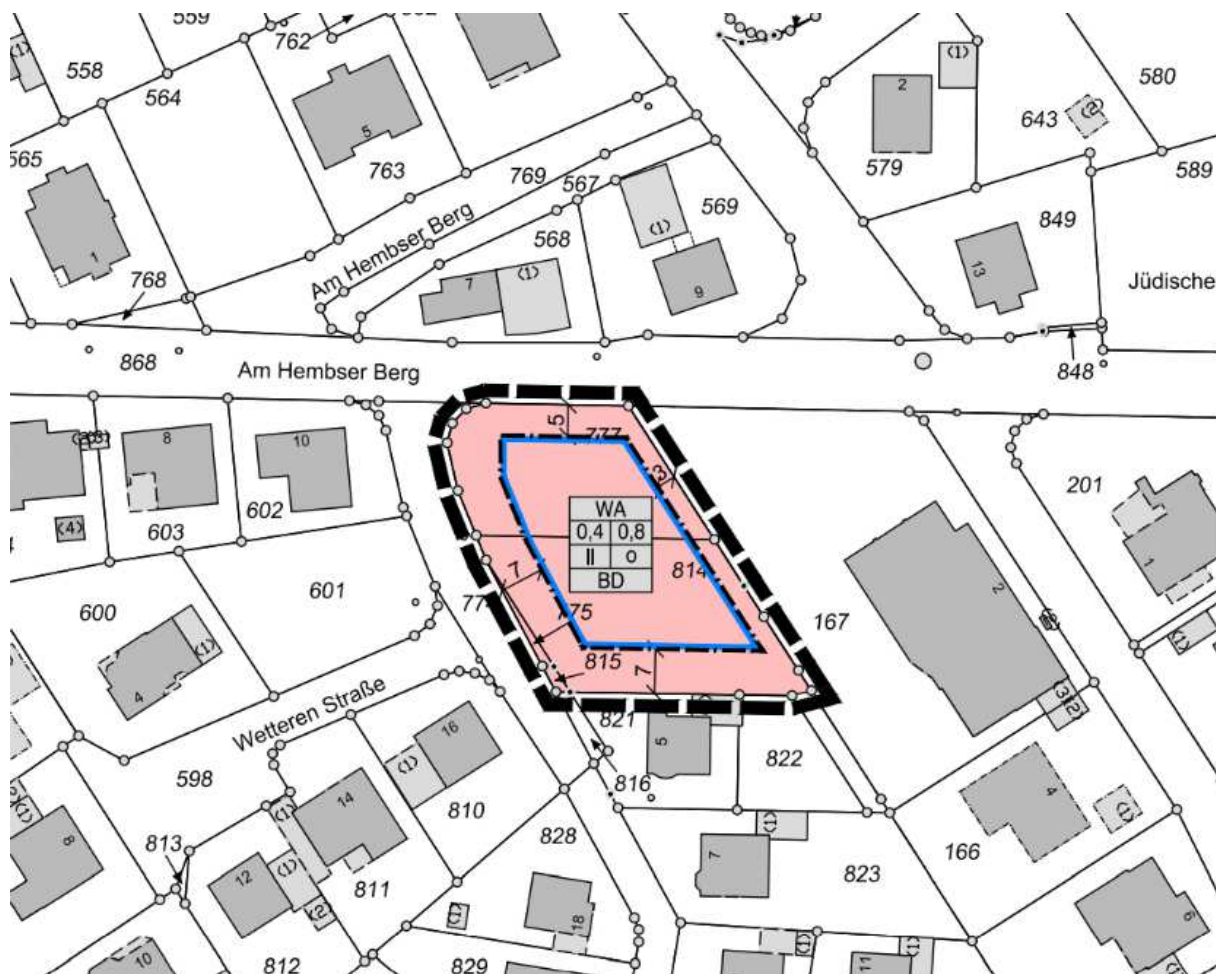
6. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

- a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasser-durchlässig zu gestalten.
- b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, da-bei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
- c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu er-halten.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metall-funde, 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 Bra-kel oder dem LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhal-ten.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungs-plans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entspre-chender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich ein-zustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Auszug aus dem Bebauungsplan

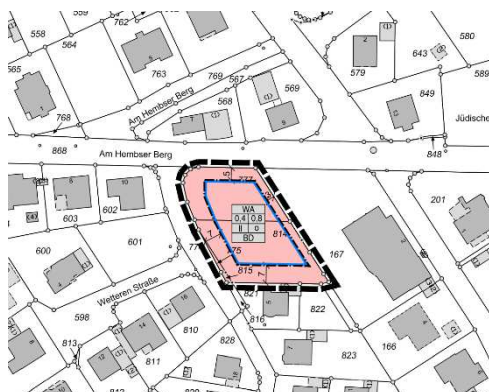


Anlage ASP

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan Nr. 16, 3. Änderung Kernstadt, Stadt Brakel
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Brakel
Antragstellung (Datum):	Juni 2021
<i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i> Änderung eines bestehenden B-Plans hinsichtlich Geschossigkeit, GFZ und Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in einem WA auf einer Parkplatzfläche	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <i>Begründung:</i> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allenweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden. <i>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</i>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein	
<i>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: ☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: <i>(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)</i> ☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: ☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. <i>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</i>	



Stadt Brakel

Kreis Höxter

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 16

3. Änderung

„Nethegaustadion“

**Begründung,
textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand Juli 2021

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
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	5
5.4 Verkehrserschließung	6
5.5 Versorgung	6
5.6 Abwasserentsorgung	6
5.7 Vorbeugender Brandschutz	6
5.8 Artenschutz	6
6. GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN	7
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	7
7. Durchführung	7
Teil B	9
Textliche Festsetzungen	9
Hinweise	10
Auszug aus dem Bebauungsplan	10
Anlage ASP	11

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Brakel hat 2000 bis 2001 im Südosten der Kernstadt nördlich bzw. östlich der L 863 und südlich der Straße Am Hembser Berg für einen Bereich des ehemaligen Fußballstadions den Bebauungsplan Nr. 16 „Nethegaustadion“ erarbeitet. Der Plan umfasst heute die Bebauung an der Wetteren Straße, das DLRG-Vereinsheim, die Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber und das Gelände der Feuerwehr. Der Bebauungsplan ist am 19.06.2001 vom Rat der Stadt Brakel als Satzung beschlossen worden. Mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 28.06.2001 ist er in Kraft getreten.

Von 2014 bis 2015 ist der Bebauungsplan in einer ersten Änderung überarbeitet, erweitert und teilweise aufgehoben worden. Aufgrund von Abweichungen in der Örtlichkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplans hat sich die Stadt Brakel entschlossen, den bestehenden Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern bzw. aufzuheben und den Bebauungsplan an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen. Dazu gehörten Umwandlung von Straßenbegleitgrün in ein WA, Umwandlung von „Straße“ in Fußweg und Anpassung an den tatsächlichen Ausbau, Erweiterung der Verkehrsflächen im Bereich einer Gabionenwand und somit auch Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Aufhebung der Festsetzung einer Verkehrsfläche und einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die einem Wohnbauvorhaben außerhalb des Bebauungsplans zugeordnet waren. 2015 ist diese Änderung in Kraft getreten.

2015 ist der Bebauungsplan in einer 2. Änderung überarbeitet worden. Für den westlichen Bereich des Bebauungsplans war ursprünglich für eine Fläche zwischen der Feuerwehr und dem DLRG-Vereinsheim eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Ursprünglich sollte hier eine Fläche für eine potentielle Erweiterung der Feuerwehr vorgehalten werden. Eine Erweiterung der Feuerwehr in diesen Bereich wurde seitens der Stadtverwaltung nicht mehr gesehen, so dass eine Vorhaltung als Erweiterungsfläche entbehrlich und eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich war.

Aufgrund der bundesweit steigenden Zahlen von Flüchtlingen und Asylbewerbern aus den Kriegs- und Krisengebieten wurde den Kommunen und somit auch der Stadt Brakel eine steigende Zahl aus diesem Personenkreis zugeteilt. Die Kapazitäten zur Unterbringung am Standort in der Brakeler Märsch waren erschöpft, so dass die Stadt Brakel zusätzliche Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern zur Verfügung stellen musste. Nach einem intensiven Prozess zur Standortsuche für eine weitere Unterkunft für die Flüchtlinge und Asylbewerber ist der Bebauungsplan geändert worden, um auf der Fläche zwischen Feuerwehr und DLRG-Vereinsheim ein entsprechendes Gebäude errichten zu können.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA), ein Reines Wohngebiet (WR), eine Fläche mit einem Bindungsgebot für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, eine öffentliche Grünfläche/ Spielplatz, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und die notwendige Erschließungsstraße (Wetteren Straße) mit Wendehammer fest.

Ein Investor möchte nun auf dem Eckgrundstück Wetteren Straße/Am Hembser Berg ein Mehrfamilienhaus errichten. Geplant ist ein 2-geschossiges Gebäude mit einem Satteldach und einer Gesamtgebäudehöhe von 11 m mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Dieses Bauvorhaben ist jedoch aufgrund der gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans momentan nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine max. eingeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 9 m und max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude fest.

Die Stadt Brakel unterstützt das Vorhaben. Deshalb hat der Bauausschuss am 28.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 gefasst. Beabsichtigt ist, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Verwirklichung des oben beschriebenen Vorhabens zu schaffen.

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans daher für diesen Teilbereich überarbeitungsbedürftig. Sie ermöglichen z.Zt. in diesem Bereich keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 in der Kernstadt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll auch eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet zur 3. Änderung befindet sich im Osten der Kernstadt Brakel. Es handelt sich hierbei um das Eckgrundstück Wetteren Straße/Am Hembser Berg.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein geschotterter Parkplatz, der zum östlich angrenzenden Restaurant gehört.

Westlich und nördlich grenzen die Erschließungsstraßen Wetteren Straße und Am Hembser Berg unmittelbar an den Geltungsbereich an. Daran schließt sich dann Wohnbebauung an. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Restaurantbetrieb mit Parkplatzbereich. Unmittelbar südlich grenzt weitere Wohnbebauung an.

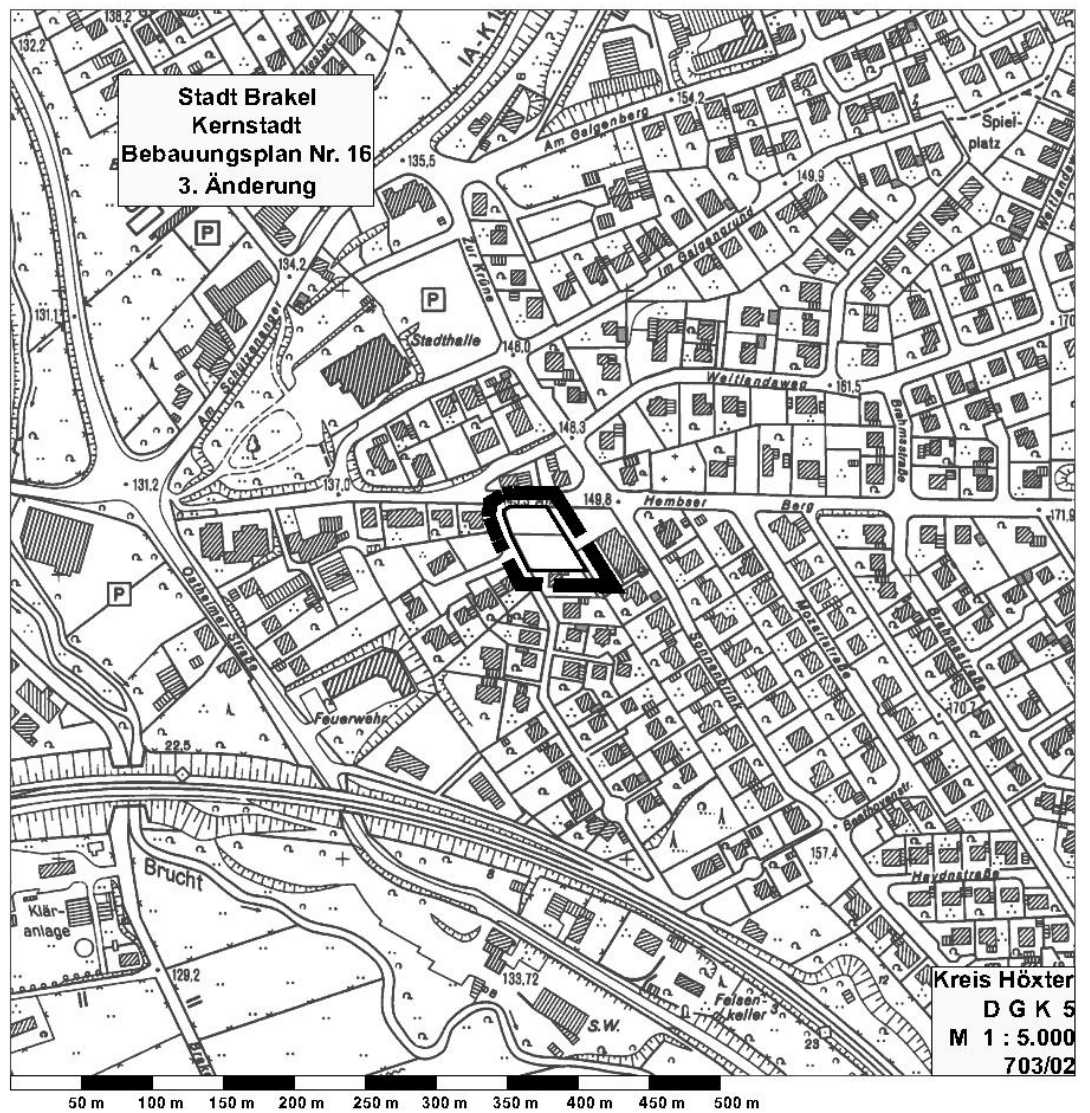
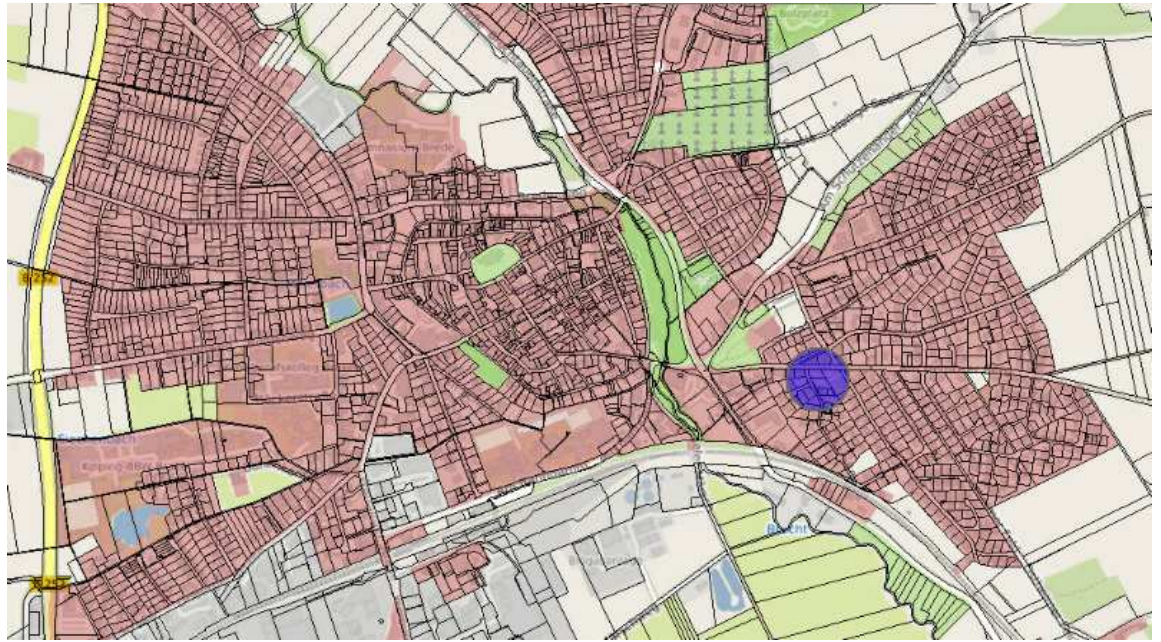
Insgesamt sind das Plangebiet und die Nachbarschaft durch die Parkfläche und angrenzende Wohnnutzung geprägt.

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 28.04.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16, 3. Änderung in der Kernstadt aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden. Der ca. 1.600 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Brakel, Flur 19 mit den Flurstücken 777, 775, 815 und 814 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in einer Übersichtskarte ohne Maßstab und der Deutschen Grundkarte (DGK 5 ohne Maßstab) dargestellt.



4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet 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 nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 16 und die anschließende Wohnbebauung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Somit ergeben sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen gegenüber dem Urplan.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist die neue BauNVO anzuwenden. Es folgt somit eine Umstellung von der BauNVO 1990, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 gültig war, auf die BauNVO 2021.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen. Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal II-geschossige Bebauung möglich. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 erlauben eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.

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 Denkmal-

schutzgesetzes 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

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Am Hembser Berg und Wette-
ren Straße. Der Neubau von Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

5.5

Versorgung

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

5.6

Abwasserentsorgung

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

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1 Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Danach soll dieses ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht zugelassenen Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von dieser Verpflichtung ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Um den o.g. gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden, soll das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dem vorhandenen Regenwasserkanal und das häusliche Schmutzwasser ungeklärt dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeleitet werden.

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

Innerhalb des Plangebiets ist ein geschotterter Parkplatz vorhanden. Die Fläche ist weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, noch ist sie im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnet. Besonders gesetzlich geschützte Biotope (§ 42 LNatSchG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdige Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

Am 12. Dezember 2007 wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert und

das deutsche Artenschutzrecht an europäische Vorgaben angepasst. Im BNatSchG ist festgesetzt, dass in allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, d.h. es ist die Betroffenheit der streng geschützten Arten und der besonders geschützten Arten einschließlich der europäischen Vogelarten zu prüfen und die Erheblichkeit der Betroffenheit zu bewerten.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung (Radius 300 m) nach dem Fachinformationssystem @infos des LANUV bekannt. Gewässer, Bäume oder mehrjährige offene Bodenstellen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch das geplante Vorhaben Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst werden (s. Anlage ASP).

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 § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich. Die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. 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 das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. § 180 BauGB.

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben.

Höxter, den 01.07.2021

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, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** i.S. von § 4 (BauNVO).
Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO Folgendes bestimmt:

allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugestaltung, Nebenanlagen

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Erschließungsstraße im Bereich der Hauswand, die der Wetteren Straße zugewandt ist, im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 11 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.
3. Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO zu errichten.
4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.
5. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Im WA sind pro Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.
7. Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 32°-45°.

Minimierungsmaßnahmen

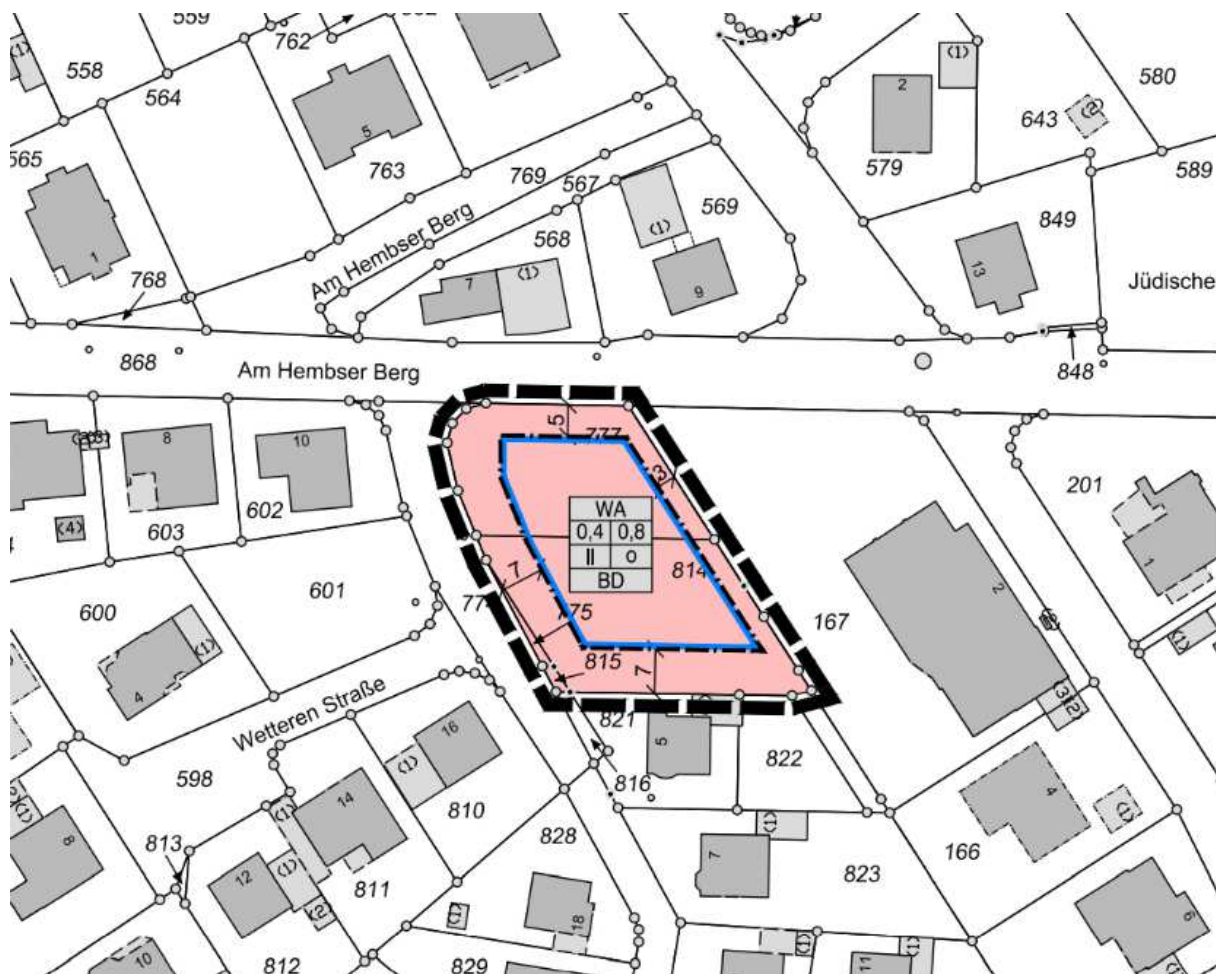
6. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

- a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasser-durchlässig zu gestalten.
- b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, da-bei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
- c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu er-halten.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metall-funde, 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 Bra-kel oder dem LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhal-ten.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungs-plans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entspre-chender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich ein-zustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Auszug aus dem Bebauungsplan



Anlage ASP

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan Nr. 16, 3. Änderung Kernstadt, Stadt Brakel
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Brakel
Antragstellung (Datum):	Juni 2021
<i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i> Änderung eines bestehenden B-Plans hinsichtlich Geschossigkeit, GFZ und Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in einem WA auf einer Parkplatzfläche	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <i>Begründung:</i> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allenweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden. <i>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</i>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein	
<i>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i> <i>Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: ☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: <i>(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)</i> ☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: ☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. <i>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</i>	