

Stadt Beverungen
Kreis Höxter

Ortschaft Dalhausen

Bebauungsplan Nr. 5
3. Änderung
mit teilweiser Aufhebung

„Schneigelberg“

**Begründung mit Hinweisen,
Umweltbericht**

Stand Oktober 2021

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	4
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
5. Konzept und Planung	6
5.1 Städtebauliche Konzeption	6
5.2 Denkmalschutz	6
5.3 Verkehrserschließung	6
5.4 Vorbeugender Brandschutz	6
6. Durchführung	6
Teil B	8
Hinweise:	8
Auszug aus dem Bebauungsplan	8
Umweltbericht	

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

In der Kernstadt Beverungen besteht eine Nachfrage nach günstig gelegenen und preiswerten Bauplätzen. Allerdings gab es ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken, die diese Kriterien erfüllen. Es waren nahezu alle zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Wohngebieten veräußert bzw. schon bebaut, so dass es für Bauwillige kaum die Möglichkeit gab ein Baugrundstück zu erwerben und zu bebauen. Kurzfristig wollte die Stadt Beverungen weiter in der Lage sein, Bauplätze an Bauwillige anbieten zu können.

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

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung von Beverungen und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen ist deshalb im Süden der Kernstadt Beverungen in einem Bereich zwischen der Dalhauser Straße (B 241) bzw. der Straße Am Mühlengraben im Norden, der Hersteller Straße (B 83) bzw. den Straßen Bevertrift und Jahnweg im Osten, dem Sportplatz- und Freibadgelände im Süden und einer landwirtschaftlicher Hofstelle im Westen ein neues Wohnbaugelände ausgewiesen worden.

Um das Baugebiet realisieren zu können, mussten seitens der Stadt Beverungen die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden. Zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich hat sich die Stadt Beverungen dazu entschieden, für die Ausweisung des Baugebiets den Bebauungsplan Nr. 37 „Am Dreckwege“ aufzustellen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen werden konnte, hat der Rat der Stadt Beverungen beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 40. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine Wohnbaufläche darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans. Somit wurde dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Die Stadt Beverungen hat gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW im Rahmen der Bauleitplanung eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Detmold gestellt, um zu klären, ob Bedenken gegen die Planung bestehen. Unter Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung hat die Bezirksregierung Detmold der Ausweisung des Neubaugebietes „Am Dreckwege“ zugestimmt. Jedoch wurde aufgrund von Siedlungsflächenüberschüssen im Gegenzug zur Neuausweisung eine Rückführung von Siedlungsflächen an anderer Stelle gefordert.

Hierzu kommen nur Flächen in der Kernstadt Beverungen oder der Ortschaft Dalhausen in Frage, da nur diese Ortslagen im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt werden.

Es handelt sich hier um folgende Siedlungsflächen, die zurückgenommen werden sollen:

- Beverungen, Fläche A:
Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Soestertal“ von rund 1,6 ha durch Änderung des Flächennutzungsplans in Fläche für die Landwirtschaft. Parallel dazu soll der Bebauungsplans Nr. 4 „Soestertal“ in einer 4. Änderung überarbeitet werden und bisher nicht umgesetzte Reine Wohngebiete (WR) zurückgenommen und statt des WR eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden.
- Dalhausen, Fläche B:
Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Schnegeberg“ von rund 1,2 ha durch Änderung des Flächennutzungsplans in Fläche für die Landwirtschaft. Parallel dazu soll der Bebauungsplans Nr. 5 „Schnegeberg“ in einer 3. Änderung überarbeitet und teilweise aufgehoben werden und bisher nicht verwirklichte Allgemeine Wohngebiete (WA) zurückgenommen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre dann in diesem Bereich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.
- Dalhausen, Fläche C:
Umwandlung einer Wohnbaufläche im Bereich „Krähenbreite“ von rund 0,7 ha in eine private Grünfläche. Parallel dazu soll der Bebauungsplans Nr. 3 „Krähenbreite“ in der Ortschaft Dalhausen im Rahmen einer 1. Änderung überarbeitet und statt Allgemeiner Wohngebiete (WA) und Erschließungsstraßen eine private Grünfläche festgesetzt werden.

Die drei vorgeschlagenen Flächen A, B und C ergeben ca. 3,5 ha und gleichen somit die vorgesehene Flächeninanspruchnahme für das Neubaugebiet in der Kernstadt Beverungen "Am Dreckwege" aus. Voraussetzung zur Ausweisung dieses Baugebietes ist die Rücknahme der o.g. Flächen A, B und C. Andere geeignete Flächen sind derzeit nicht erkennbar, sodass die Rücknahme der vorgeschlagenen Flächen zurzeit alternativlos ist.

Um die Bereitstellung von weiterem Bauland in der Kernstadt Beverungen zu ermöglichen und die Rücknahme der o.g. Flächen A, B und C planungsrechtlich abzusichern hat der Rat die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung der Bebauungspläne Nr. 4, 4. Änderung „Soestertal“ in der Kernstadt Beverungen, Nr. 5, 3. Änderung und teilweise Aufhebung „Schnegeberg“ und Nr. 3, 1. Änderung „Krähenbreite“ in der Ortschaft Dalhausen beschlossen.

Die 40. und 41. Änderung des Flächennutzungsplans sind im November 2020 von der Bezirksregierung genehmigt worden.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung und teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schnegeberg“ in der Ortschaft Dalhausen hat die Stadt Beverungen von 1975 bis 1979 den Bebauungsplan Nr. 5 Urschrift aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA) und die erforderlichen Verkehrsflächen (einen Fahrweg und einen Fußweg) fest.

Die geplante Wohnbebauung und die Fahr- und Fußwege sind nach 40 Jahren bis heute nicht umgesetzt worden. Die Kosten für die Errichtung von Bauvorhaben sind aufgrund der ungünstigen Topographie unverhältnismäßig hoch. Man kann davon ausgehen, dass auch zukünftig eine Umsetzung der Wohnbebauung und Verkehrsflächen in diesem Bereich nicht mehr erfolgen wird, so dass eine Rücknahme hier durchaus sinnvoll ist, um an anderer Stelle (hier: Bebauungsplan Nr. 37 „Am Dreckwege“) eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich liegen auch Anträge von mehreren Anliegern der Bergstraße vor, die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage "Bergstraße" vorzunehmen. Voraussetzung hierfür ist die planungsrechtliche Absicherung einer städtebaulich sinnvollen Erschließung.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten ist die 3. Änderung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 erforderlich.

Vorgesehen ist für den Bereich am Ende der Bergstraße, wo die Bebauung endet, eine Wendeanlage als Straßenverkehrsfläche festzusetzen, damit hier eine Wendemöglichkeit für PKW, aber auch Müll- und Rettungsfahrzeuge, besteht. Für die übrigen Flächen wird der Bebauungsplan aufgehoben, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier zukünftig nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die von der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 betroffene Fläche im Bereich „Schnegeberg“ liegt im Norden von Dalhausen in der östlichen Verlängerung der Bergstraße. Innerhalb der Fläche befinden sich Wald und ein Wirtschaftsweg, der in einem Wendehammer endet. Außerdem wird ein Teil der Fläche als Gartenland der Wohnbebauung an der Hermannstraße genutzt. Nördlich und östlich schließen sich weitere Waldflächen bzw. Grünlandbereiche an. Westlich und südlich grenzt die Wohnbebauung an der Bergstraße bzw. der Hermannstraße an.

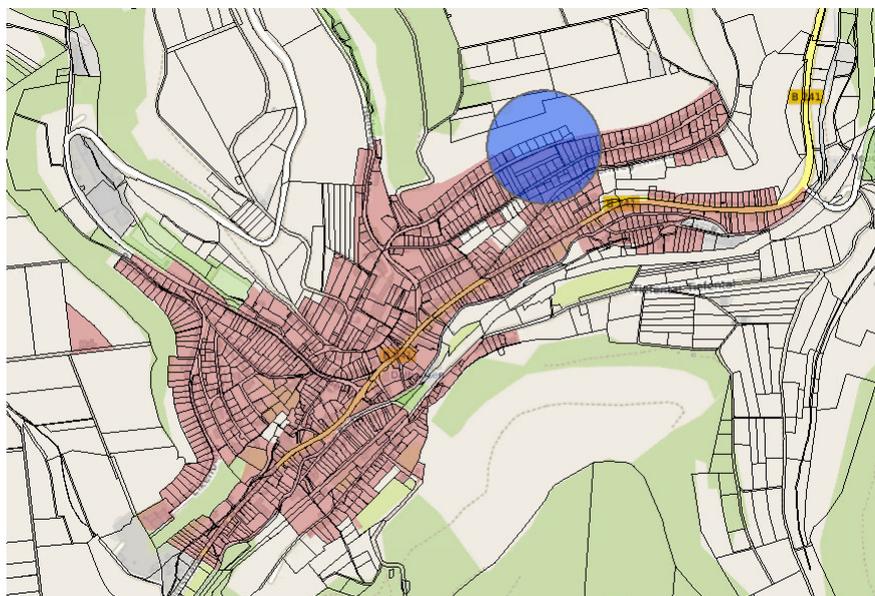
Der Bereich ist insgesamt durch die Waldflächen, die Gartennutzung und die angrenzende Wohnbebauung geprägt.

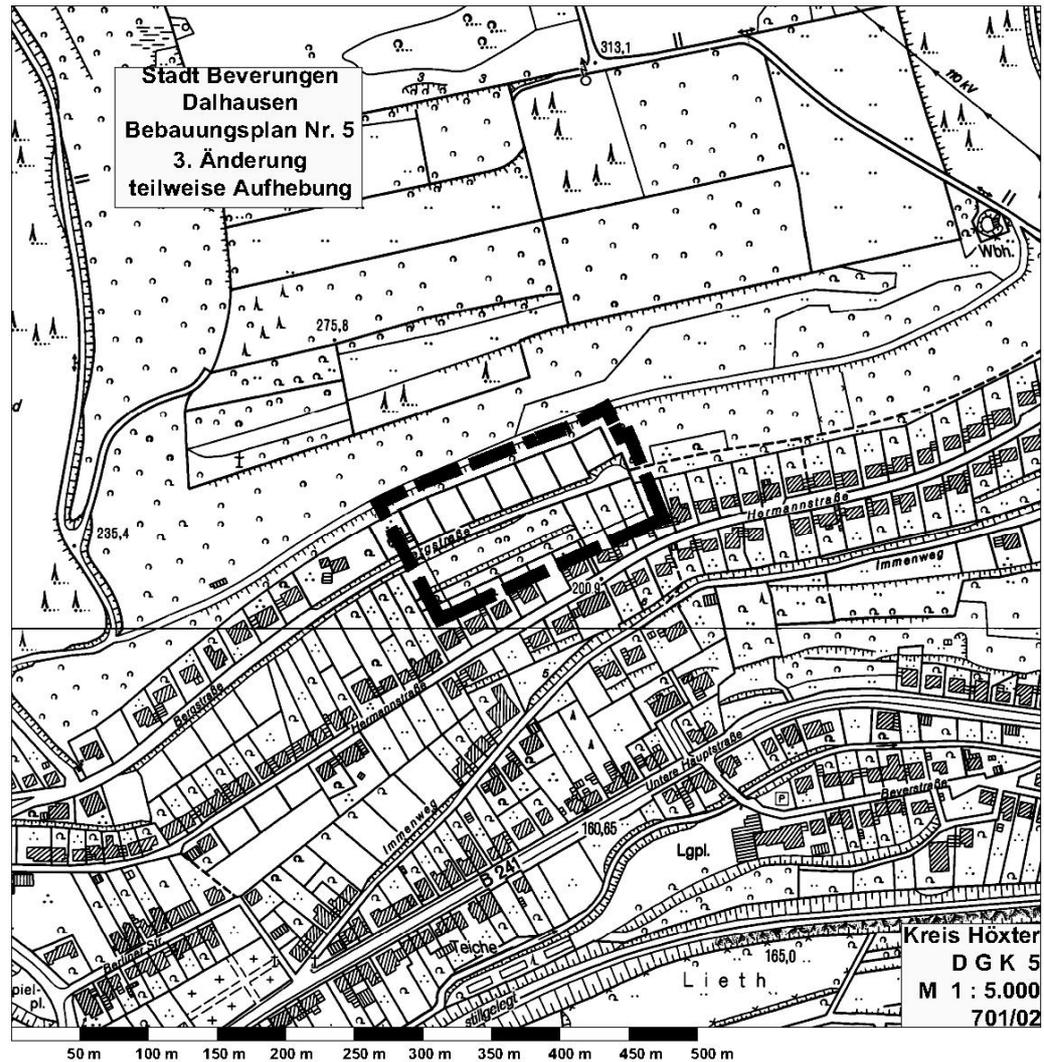
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Rat der Stadt Beverungen in seiner öffentlichen Sitzung am 16.05.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5, 3. Änderung und teilweise Aufhebung in der Ortschaft Dalhausen aufzustellen.

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Dalhausen, Flur 2 mit den Flurstücken 412 tlw., 413 tlw., 772-778, 787, 788, 805-809, 810 tlw., 811, 812 und 894 tlw.

Der Geltungsbereich ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





4.

VERHÄLTNISS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsfläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen als eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die nicht umzusetzenden und somit nicht mehr benötigten Wohnbauflächen sollen zurückgenommen und am Ende der jetzigen Wohnbebauung eine Wendemöglichkeit geschaffen werden, damit das Baugebiet „Am Dreckwege“ in der Kernstadt Beverunegn (Bebauungsplan Nr. 37) realisiert werden kann.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung und der Ausrichtung der Wohnsiedlungsentwicklung auf den Siedlungsschwerpunkt Beverungen ist eine städtebauliche Entwicklung und Steuerung in diesem Bereich von Dalhausen nicht mehr notwendig. Um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplan im bestehenden Umfang nicht mehr erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben im größten Teil des Plangebiets (hier Aufhebungsbereich) richtet sich zukünftig nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 35 BauGB. Das bedeutet für die Planbetroffenen, dass ihnen hier ein bestimmtes Baurecht zukünftig entzogen sein wird (z.B. die Errichtung eines Wohngebäudes).

Im vorliegenden Fall wird der Ausrichtung auf den Siedlungsschwerpunkt und einer Neuausweisung von Wohnbauflächen in Beverungen gegenüber dem Recht der Planbetroffenen des Bebauungsplan Nr. 5 in Dalhausen im Geltungsbereich der 3. Änderung ein Vorrang eingeräumt.

5.2 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 Beverungen 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.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bergstraße. Am Ende der „verkürzten“ Straße wird nun im Plangebiet eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

5.4 Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

6. DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen i.V.m. dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (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.

Höxter, den 06.10.2021

Beverungen, den

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

STADT BEVERUNGEN
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Beverungen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
2. 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

